

Auftraggeber:
Amtsgericht Eschwege
Friedrich-Wilhelm-Str. 52

37269 Eschwege

Auftragnehmer:
Sachverständige für Immobilien
Kerstin Göbel
37269 Eschwege, Marktplatz 30
Telefon: 05651.336179-0
Telefax: 05651.336179-11

Erstellungsdatum: 07.08.2025

Gutachten – Nr.: 2025- 012

Verkehrswertgutachten

(im Sinne des § 194 BauGB)

zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft

Gemarkung: **Eschwege**

Flur: 12

Flurstück: 42



Der Verkehrswert (Marktwert) des Grundstückes wurde zum Wertermittlungsstichtag (=Qualitätsstichtag)

28.05.2025 ermittelt mit:

€ 5.000,00

(in Worten: fünftausend Euro)

Nummer der Ausfertigung: 3 von 4

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 29 Seiten.

Hierin sind 11 Seiten Anlagen, davon 3 Seiten Fotodokumentationen mit 5 Fotos enthalten.

Das Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine für die Unterlagen des Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis		
1.	Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	3
2.	Allgemeine Angaben / Vorbemerkungen	4
2.1	Auftrag / Wertermittlungsstichtag	5
2.2	Zweck des Gutachtens	5
2.3	Auftraggeber und Eigentümerin	5
2.4	Ortsbesichtigung	6
2.5	Objektbezogene Unterlagen und Informationen	6
3.	Grundstück	7
3.1	Lagebeschreibung	7
3.1.1	Großräumige Lage und Infrastruktur (Makro-Lage)	7
3.1.2	Kleinräumige Lage und Infrastruktur (Mikro-Lage)	9
3.2	Grundstücksbeschreibung	9
3.3	Grundbuchangaben, öffentlich-rechtliche Gegebenheiten, Mietverträge, Verwaltung	10
4.	Zusammenfassung der Beurteilung	12
5.	Ermittlung des Verkehrswerts	12
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung gem. § 8 ImmoWertV	12
5.2	Bodenwertermittlung gem. § 16 ImmoWertV	14
5.2.2	Bodenwertberechnung	15
6.	Zusammenfassung Verkehrswertermittlung am Wertermittlungsstichtag.....	16
7.	Schlussfolgerung des Sachverständigen.....	16
Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung		17
Literaturverzeichnis		18
 Anlagen		
1.	Auszüge aus der Liegenschaftskarte	19
2.	Fotodokumentation.....	22
3.	Luftbild.....	23
4.	Grundbuchauszug.....	24

1. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objektart:	Landwirtschaftsfläche
Objektadresse:	Leimenkaute, Eschwege
Grundbuchbezeichnung:	Amtsgericht: Eschwege Grundbuch von Eschwege Blatt: 8756
Katasterbezeichnung:	Gemarkung: Eschwege Flur: 12 Flurstück: 42
Fläche insgesamt:	6.297 m ²

Teilflächen	Angepasster Bodenrichtwert	Fläche	Erschließungszustand*	Zustand und Entwicklung**
1. Landwirtschaftliche Fläche	0,90 €/m ²	6.297 m ²	6	D

zulässige bauliche Nutzbarkeit			Planungsgrundlage	Wertrelevante Nutzung (Anzahl)	Erschließungs-zustand *	Zustand und Entwicklung **	
WS	Kleinsiedlungsgebiet		Baulasten nach dem Baulastenverzeichnis	Wohngebäude	(1) Erschließungsbeitragsfrei (ebf)	(A)	Baureifes Land
WR	Reines Wohngebiet		Altlasten nach dem Altlastenverzeichnis	EFH / ZFH offene Bebauung	(2) Erschließungsbeitragspflichtig (ebp)	(B)	Rohbauland
WA	allgemeines Wohngebiet		Bebauungsplan	Doppelhaushälfte als Zweifamilienhaus	(3) abgegolten / historische Straße ortsüblich erschlossen	(C)	Bauerwartungsland
WB	besonderes Wohngebiet		Flächennutzungsplan	Reihenhaus	(4) Erschließungsbeiträge teilweise gezahlt	(D)	Reine Flächen der Land- und Forstwirtschaft
MD	Dorfgebiet		Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs	Mehrfamilienhaus	(5) nicht feststellbar	(E)	Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft
MI	Mischgebiet		Denkmalschutz	gemischt genutztes Gebäude	(6) auftragsgemäß nicht geprüft		
MK	Kerngebiet		Vorhaben- und Erschließungsplan	Dienstleistung			
GE	Gewerbegebiet		Gebiet nach §33 BauGB	gewerbliche Nutzung			
GI	Industriegebiet		Gebiet nach §34 BauGB	Garage			

	SO	Sondergebiet	Gebiet nach §35 BauGB	Produktionsgebäude				
			sonstige wertrelevante, rechtliche Vorgaben					
Erläuterungen: Gebiet nach § 33 BauGB: Zulässigkeit von Bauvorhaben während der Planaufstellung Gebiet nach § 34 BauGB: Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Gebiet nach § 35 BauGB: Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich								

Ergebnis der Bodenwertberechnung:	5.100 €
Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag (rd.):	5.000 €

2. Allgemeine Angaben / Vorbemerkungen

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage, sowie des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den vonseiten des Auftraggebers zur Verfügung gestellten Daten und Unterlagen und den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung. Für das Gutachten wurden keine Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch die Aufgabenstellung und die Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Die Flächen und Massen wurden aus den von der Auftraggeberseite vorgelegten Daten und Unterlagen übernommen und stichpunktartig auf Plausibilität geprüft. Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des vorhandenen Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind und auf vorgelegten Unterlagen beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

Das Gutachten wurde nach der derzeit gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 01.01.2022 erstellt.

§10 ImmoWertV, gültig ab 01.01.2022: Grundsatz der Modellkonformität:

(2) Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Demnach wurde das Gutachten nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 01. Juli 2010 und den Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) vom 01. März 2006 (Hinsichtlich der Regelungen zum Sachwert-, Vergleichswert- bzw. Ertragswertverfahren wird auf die Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 5. September 2012 (BANz. AT18.10.2012), auf die Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20. März 2014 (BANz. AT11.04.2014 B3) bzw. auf die Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12. November 2015 (BANz. AT 04.12.2015 B4) verwiesen), der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) vom 11. Januar 2011, der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 5. September 2012, Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20. März 2014 und der Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12. November 2015 erstellt. Danach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB). Das Wertermittlungsverfahren ist nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV). Der Bodenwert ist in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 16 ImmoWertV). Bei Anwendung dieses Verfahrens können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

2.1 Auftrag / Wertermittlungsstichtag

Durch Auftrag des Amtsgericht Eschwege vom 26.03.2025 hat die unterzeichnende Sachverständige den Verkehrswert (Marktwert) für die Landwirtschaftsfläche Leimenkaute, Flur 12, Flurstück 42 ermittelt und das nachfolgende Verkehrswertgutachten erstellt.

2.2 Zweck des Gutachtens

Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft, Eschwege Blatt 8756.

Das Gutachten dient ausschließlich diesem Zweck und darf keinesfalls für andere Zwecke genutzt werden. Das Gutachten darf ebenfalls keinesfalls von anderen als der Auftraggeberin und der Sachverständigen genutzt werden.

2.3 Eigentümer

Grundbuchlich eingetragener Eigentümer des Wertermittlungsobjekts sind:

- Frau Rosemarie Schüttler, Gilgauer Str. 81, 51149 Köln
- Frau Andrea Ute Niebergall, Lohgasse 11, 37296 Ringgau
- Frau Christa Beate Reith, Winkel 8, 37281 Wanfried
- Frau Marlene Wutke, Im Morgengraben 10, 65835 Liederbach

- Herr Michael Reith, Schackenthal 7, 37276 Meinhard
- Frau Rosemarie Waltraud Krön, Fischerstraße 33 a, 64579 Gernsheim
- Frau Kerstin Habla, Hömeweg 6, 37276 Meinhard
- Frau Inge Renate Keller-Reith, Frankfurter Str. 16, 64572 Büttelborn
- Frau Petra Claudia Reith, Fischergasse 11a, 64560 Riedstadt
- Frau Irmgard Getrud Scholz, Kirchstraße 19, 64319 Pfungstadt
- Frau Erika Elke Schulmeyer, Am Hegbach 18, 64546 Mörfelden-Walldorf
- Herr Gerd Eißler, Ritterstraße 11,64291 Darmstadt
- Herr Andreas-Martin Eißler, Ritterstraße 11, 64291 Darmstadt
- Herr Stephan Benedikt Eißler, Ritterstraße 11, 64291 Darmstadt
- Herr Christoph Reith, Lehmkaute 2, 37276 Meinhard
- Frau Ellen Elisabeth Fusch, Bergstraße 35, 37276 Meinhard

2.4 Ortsbesichtigung

Datum und Uhrzeit der Ortsbesichtigung	28. Mai 2025; ca. 11.00 -11.45 Uhr
Besichtigungsverhältnisse	Gut (18°C, trocken, bewölkter Himmel, gute Sicht)
Anwesend zum Ortstermin	Eigentümer: Keiner, Trotz fristgerechter Einladung Sachverständige: Kerstin Göbel
Es konnte besichtigt werden	Gesamte Freiflächen
Es konnte nicht besichtigt werden	./.

2.5 Objektbezogene Unterlagen und Informationen

Die aufgeführten Anlagen sind dem Schriftteil des Gutachtens beigelegt.

Die verwendeten Unterlagen befinden sich in der Hausakte der unterzeichnenden Sachverständigen.

Literatur (siehe Literaturverzeichnis) und Rechtsgrundlagen sind ebenfalls im Sachverständigenbüro einsehbar.

Nr.	Verwendete Unterlagen	Quelle	Ablageort
[1]	Lagepläne zum Objekt, Mikro- und Makrolage	http://www.openstreetmap.de	Anlage
[2]	Fotodokumentation vom Ortstermin am 28.05.2025	Sachverständige	Anlage
[3]	Grundbuchauszug vom 30.01.2025 (Abrufdatum)	Amtsgericht Eschwege	Anlage

Nr.	Verwendete Informationen	Quelle	Ablageort
[4]	Informationen zur Stadt Eschwege und Umgebung	www.Eschwege.eu www.wikipedia.de http://wegweiser-kommune.de/kommune/Eschwege	Hausakte
[5]	Auskunft Werra-Meißner-Kreis, Untere Naturschutzbehörde F.B. 8	Werra-Meißner-Kreis	Hausakte
[6]	App Flora incognita (Empfehlung WMK)	Sachverständige	Im SV-Büro
[7]	Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Werra-Meißner-Kreises	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Werra-Meißner-Kreis	Im SV- Büro

3. Grundstück

3.1 Lagebeschreibung

3.1.1 Großräumige Lage und Infrastruktur (Makro-Lage)

Bundesland

Hessen

Landkreis

Werra-Meißner-Kreis

Stadt

Stadt Eschwege

Einwohnerzahl

ca. 21.129

Ortsbeschreibung

Die Kreisstadt Eschwege liegt mit ihren ca. 21.129 Einwohnern im Herzen von Nordhessen im Bundesland Hessen. Eschwege ist über ein Straßen- und Autobahnnetz sowie dem Bahnnetz zentral verbunden. Südwestlich von Eschwege verläuft die neu gebaute A 44 beginnend an der belgischen Grenze, über Dortmund bis nach Ringgau-West. Die B 27 verbindet den Harz und führt weiter über Göttingen, Fulda, Würzburg bis hin zur Schweizer Grenze. Entfernungsangaben zu nächst größeren Städten / Einkaufszentren / Flughäfen:

Eschwege - Kassel	ca. 50 km
Eschwege - Eisenach	ca. 40 km
Eschwege - Göttingen	ca. 50 km
Eschwege - Hannover	ca. 170 km

Fläche	63 km²
Einwohnerzahl Eschwege	21.129 (Stand 31.12.2024)

(Quelle: Statistisches Landesamt Hessen, Internetseiten der Stadt Eschwege)

Geographische Lage

Die Stadt liegt in einer weitläufigen Flussniederung der Werra am Fuß der Leuchtberge nordwestlich des Schlierbachswaldes und östlich des Hohen Meißners, etwa mittig im Städtedreieck Kassel (ca. 52 km, Nordhessen) Göttingen (ca. 55 km, Südniedersachsen) und Eisenach (ca. 40 km, Westthüringen), wenige Kilometer südlich vom Dreiländereck Hessen – Niedersachsen – Thüringen.

Stadtteile

8 Stadtteile:

Eschwege Kernstadt, Albungen, Eltmannshausen, Niddawitzhausen, Niederdünz bach, Niederhone, Oberdünz bach und Oberhone.

Überörtliche Verkehrsanbindung / Entfernungen, Lage

Eschwege verfügt über eine verkehrsgünstige zentrale Lage.

- Bahnanschluss zu den ICE-Bahnhöfen Kassel und Göttingen sowie direkte Verbindungen nach Witzenhausen / Neu-Eichenberg, Göttingen und Bebra
- 9 km bis zur neuen Anschlussstelle der Autobahn A 44
- direkter Anschluss zur B 249
- in 45 Minuten mit dem Auto nach Göttingen und Bebra bzw. 30 Minuten nach Mühlhausen
- 70 km zum Flughafen Kassel/Calden, 102 km zum Flughafen Erfurt

Nächstgelegene Orte / Städte

Stadt Wanfried ca. 12 km Entfernung

Stadt Bad Sooden-Allendorf ca. 15 km Entfernung

Stadt Sontra ca. 18 km Entfernung

Stadt Mühlhausen ca. 34 km Entfernung

Stadt Eisenach ca. 41 km Entfernung

Stadt Kassel ca. 53 km Entfernung

Kreisstadt

Eschwege

3.1.2 Kleinräumige Lage und Infrastruktur (Mikro-Lage)

außerörtliche Lage

Ortsrand

Vorhandene Infrastruktur

öffentlicher Nahverkehr, Anbindung an den Fernverkehr, Straße, Bahn, Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs, medizinische Versorgung, Kindergärten, Schulen

Öffentlicher Nahverkehr

Bus, Bahn

allgemeine innerörtliche Verkehrslage

gut

Art der Nutzung / Bebauung in der Straße und im näher gelegenen Umfeld

Gärten / Wiesen mit und ohne Gartenhäuser, teilweise eingefasst

Immissionen

gering, nur Anliegerverkehr

Topographische Grundstückslage

Leichte abschüssige Hanglage

3.2 Grundstücksbeschreibung und -erschließung

Grundstücksform:

Das Grundstück ist nicht symmetrisch geschnitten, annähernd rechteckig. Die rechte Grundstücksgrenze verläuft abgerundet.

Grundstücksabmessungen:

Grundstückstiefe: ca. 125 m

Grundstücksbreite: ca. 55 m

Grundstücksgröße: ca. 6.297 m² - Angabe laut Grundbuch und Liegenschaftskataster

Aufteilung des Grundstücks:

Das Grundstück liegt am Ortsrand von Eschwege. Es ist erst über eine Teerstraße, später über einen Schotterweg erreichbar.

Nachbarbebauung:

Das Grundstück grenzt an ähnlich gestaltete Grundstücke, teilweise mit Bebauung durch Gartenhütten

Einfriedung des Grundstücks:

Das Grundstück ist nicht eingefriedet.

Schädliche Bodenveränderungen / Baugrund- und Bodenverhältnisse:

Schädliche Bodenveränderungen, wie z.B. Kontaminationen des Bodens konnten während des Ortstermins nicht festgestellt werden. Es wurden auftragsgemäß keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Augenscheinlich ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen, tragfähigen Baugrund ohne besondere Grundwassereinflüsse.

Weitere Nachforschungen bezüglich schädlicher Bodenveränderungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt, weshalb in diesem Gutachten ungestörte, kontaminierungsfreie und normal tragfähige Baugrund- und Bodenverhältnisse unterstellt werden.

Immissionen:

Während der Ortsbesichtigung wurden keine den Verkehrswert negativ beeinflussenden Immissionen festgestellt. Daher wird in diesem Gutachten von keinen weiteren negativen, also den Verkehrswert beeinflussenden, Immissionen ausgegangen.

Erschließungszustand:

Keine Erschließung

Gesamteindruck

Zum Wertermittlungsstichtag wurde eine seit längerer Zeit nicht bewirtschaftete Landwirtschaftsfläche vorgefunden. Das Grundstück ist verwuchert mit Brennessel, Brombeern, wild gewachsenen Bäumen u.v.m.. Im vorderen Teil und gut erreichbar sind hier Zwetschenbäume vorhanden. An der nord-östlichen Grundstücksgrenze sind zahlreiche Linden vorhanden. Diese haben eine Stammbreite von ca. 15-20 cm. Eine Bewirtschaftung bzw. eine landwirtschaftliche Nutzung ist nach meiner Einschätzung möglich. Die Erreichbar ist gegeben

3.3 Grundbuchangaben, öffentlich-rechtliche Gegebenheiten, Mietverträge, Verwaltung

Grundbuchamt	Zuständiges Amtsgericht: Amtsgericht Eschwege
---------------------	---

Verkehrswertgutachten		Seite 10 von 29	
Gemarkung:	Eschwege	Flur:	12
		Aktenzeichen:	3 K 31 / 2024
		Flurstück:	42
		Gutachten Nr.:	2025-012

	Grundbuch von Eschwege
	Gemarkung Eschwege
	Blatt-Nr. 8756
	Flurstück 12 / 42
Bestandsverzeichnis	Gemarkung Eschwege
	Flurstück 12 / 42
	Landwirtschaftsfläche
	Größe: 6.297 m²
Grundbuch Abteilung I	Eigentümer:
	<ul style="list-style-type: none">- Frau Rosemarie Schüttler, Gilgauer Str. 81, 51149 Köln- Frau Andrea Ute Niebergall, Lohgasse 11, 37296 Ringgau- Frau Christa Beate Reith, Winkel 8, 37281 Wanfried- Frau Marlene Wutke, Im Morgengraben 10, 65835 Liederbach- Herr Michael Reith, Schackenthal 7, 37276 Meinhard- Frau Rosemarie Waltraud Krön, Fischerstraße 33 a, 64579 Gernsheim- Frau Kerstin Habla, Hömeweg 6, 37276 Meinhard- Frau Inge Renate Keller-Reith, Frankfurter Str. 16, 64572 Büttelborn- Frau Petra Claudia Reith, Fischergasse 11a, 64560 Riedstadt- Frau Irmgard Getrud Scholz, Kirchstraße 19, 64319 Pfungstadt- Frau Erika Elke Schulmeyer, Am Hegbach 18, 64546 Mörfelden-Walldorf- Herr Gerd Eißler, Ritterstraße 11, 64291 Darmstadt- Herr Andreas-Martin Eißler, Ritterstraße 11, 64291 Darmstadt- Herr Stephan Benedikt Eißler, Ritterstraße 11, 64291 Darmstadt- Herr Christoph Reith, Lehmkaute 2, 37276 Meinhard- Frau Ellen Elisabeth Fusch, Bergstraße 35, 37276 Meinhard
Grundbuch Abteilung II	Zwangsversteigerung zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft vom 30.01.2025
Grundbuch Abteilung III	Keine Eintragungen
Bebauungsplan	Nicht vorhanden
Baulasten / Altlasten	Gem. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis liegt keine Belastung vor.
Denkmalschutz	Nicht relevant

Erschließungsbeiträge	Grundstück nicht erschlossen
Auskunft über Pachtverträge	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung bestand kein Pachtverhältnis
Gewässerschutz	Gem. Auskunft des Geo-Portal Hessen liegt das Bewertungsobjekt nicht in einer Schutzwasserzone.
Natur- und Landschaftsschutz	Gem. Auskunft des Geo-Portal Hessen liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet.
Bodenordnung, Umliegungs- oder Flurbereinigungsverfahren	Gem. Auskunft der Stadt Eschwege ist das Bewertungsobjekt derzeit in kein Umliegungs- oder Flurbereinigungsverfahren einbezogen.
Städtebauliches Sanierungs- bzw. Entwicklungsgebiet	Gem. Auskunft der Stadt Eschwege liegt das Bewertungsobjekt in keinem städtebaulichen Sanierungs- bzw. Entwicklungsgebiet.
Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)	<p>Laut Bodenrichtwertauskunft des Geoportals vom 01.01.2024, ist das zu bewertende Grundstück eingestuft als Land- und Forstwirtschaft gem. § 5 ImmoWertV.</p> <p>Der Entwicklungszustand von Grund und Boden ist in § 5 ImmoWertV definiert.</p>

4. Zusammenfassende Beurteilung des Bewertungsobjektes

Das Bewertungsgrundstück verfügt über einen annähernd rechteckigen Zuschnitt mit einer Nord-Süd-Ausrichtung von ca. 125 m und einer Ost-West Ausdehnung von etwa 55 m.

Angrenzend befinden sich weitere Grundstücke ähnlicher Art und Güte. Das Bewertungsgrundstück befindet sich oberhalb des Cyriakusbaches. Eine direkte Verbindung besteht nicht Weiterhin wird diesem Bach gutachterlich auch keine Bedeutung zugemessen.

Laut schriftlicher Information der Unteren Naturschutzbehörde des Werra-Meißner-Kreises sind die vorhandenen Lindenbäume wertmindernd anzusetzen. Da diese sich mutmaßlich selbst ausgesät haben, ist hier nicht davon auszugehen, dass sie den ursprünglichen Nutzen der landwirtschaftlichen Fläche dienen. Ein Abzug von 0,1 Pkt. wird in der Berechnung berücksichtigt.

5. Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung gem. § 8 ImmoWertV

Verkehrswertgutachten			Seite 12 von 29	
Gemarkung:	Eschwege	Flur:	12	Aktenzeichen: 3 K 31 / 2024
		Flurstück:	42	Gutachten Nr.: 2025-012

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) 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.

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen. Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignete (oder besser noch: die geeigneten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Die in der ImmoWertV geregelten 3 klassischen Wertermittlungsverfahren (das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren) liefern in Deutschland grundsätzlich die marktkonformsten Wertermittlungsergebnisse.

A. Prüfung der Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens

Für manche Grundstücksarten (z.B. Eigentumswohnungen, Reihenhaushausgrundstücke) existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall nicht möglich, weil keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar sind und auch keine hinreichend differenziert beschriebenen Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

B. Prüfung der Anwendbarkeit des Ertragswertverfahrens

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig

anzuwendendes Verfahren angesehen. Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um kein typisches Renditeobjekt handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z.B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 17 - 20 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

C. Prüfung der Anwendbarkeit des Verfahrens

Da es sich bei dem zu bewertenden Grundstück um eine Landwirtschaftsfläche ohne Bebauung handelt, wird hier die Bewertung des Bodenwertes vorgenommen.

5.2 Bodenwertermittlung gem. § 16 ImmoWertV

Für die anzustellende Bewertung liegt ein 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 lagerechwertigen 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 Bewertungsobjekts (vgl. § 15 Abs. 1 Satz 4).

5.2.2 Bodenwertberechnung

Bodenwertberechnung für Objekt:			WEST:		
		Fläche in m²	€/m²	€	
Vorderland 1	Flurstück Nr.	6.297,00	0,90	5.667	
Vorderland 2	Flurstück Nr.			0	
Hinterland 1	Flurstück Nr.			0	
Hinterland 2	Flurstück Nr.			0	
Summe Fläche Vorderland		6.297,00 m²		unangepasster Bodenwert Vorderland:	5.667,30 €
Summe Fläche Hinterland		0,00 m²		unangepasster Bodenwert Hinterland:	0,00 €
Summe Gesamtfläche		6.297,00 m²		unangepasster Bodenwert Gesamt:	5.667,30 €
Notwendige Anpassungen				Vorderland	Hinterland
Anpassung des BRW lt. GAA / GMB zum WEST				0,90	0,90
Anpassung tatsächl. Grundstücksverhältnisse lt. GAA / GMB (Größe, Breite, Tiefe)			Größe	1,00	1,00
			Breite	1,00	1,00
			Tiefe	1,00	1,00
Anpassung GFZ : GFZ gem. Modell GAA				1,00	1,00
Sonstige notwendige Anpassung (Immissionen; Vorgaben GAA, etc.)				1,00	1,00
Zeitlich und örtlich angepasster Bodenwert nur Vorderland für Bodenwert-Verzinsung				5.100,57 €	0,00 €
Zeitlich und örtlich angepasster Bodenwert Gesamt				5.100,57 €	

Aufgrund der vorhergehend beschriebenen recherchierten Sachverhalte wird davon ausgegangen, dass das gegenständliche Grundstück aus der Sicht eines Marktteilnehmers im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als langfristig nicht zur Bebauung anstehende landwirtschaftliche Grundstücksfläche betrachtet wird.

Das gegenständliche Grundstück wird insgesamt als siedlungsnahе landwirtschaftliche Fläche ohne Bauerwartung beurteilt. Dem entsprechend erfolgt der nachfolgende Marktabgleich.

Bei der Betrachtung des Bodenrichtwertes ist zu berücksichtigen, dass die Verkaufsfälle die Grundlage für diesen Bodenwert bilden. Die Verkaufsfälle sind ab dem Jahr 2016 bis 2024 von 658 auf 337 Stück gesunken. Der mittlere Bodenpreis lag in 2024 bei 1,17 Euro, sowie bei einer durchschnittlichen Fläche von 9.680 m² im Werra-Meißner-Kreis.

Kreis	Anzahl	Geldumsatz (€)	Flächenumsatz (m²)	mittlerer Bodenpreis (€/m²)	mittlere Grundstücksgröße (m²)
HEF-ROF	255	2.907.389	2.443.155	1,32	9581
SEK	203	5.021.374	2.636.181	1,80	12986
WMK	337	3.555.946	3.262.041	1,17	9680

6. Zusammenfassung

Für die gegenständliche landwirtschaftliche Fläche Leimenkaute, Flur 12, Flurstück 42 wird aus den recherchierten Marktdaten und aus den Angaben des Gutachterausschusses für den Werra-Meißner-Kreis wie folgt bewertet.

Der Verkehrswert (nach § 194 BauGB) wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse, sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt zum Wertermittlungsstichtag, dem 28.05.2025, ermittelt mit rd.

€ 5.000,00

(in Worten: fünftausend Euro)

7. Schlussklärung des Sachverständigen

Dieses Gutachten ist nur mit der Originalunterschrift gültig. Die dem Sachverständigen überlassenen Materialien und eine Ausfertigung dieses Gutachtens werden in seinem Büro archiviert. Die Aufbewahrungsfrist beträgt 10 Jahre. Der Sachverständige erklärt, dass er dieses Gutachten in seiner Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt hat. Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Der Sachverständige erklärt, dass er das Gutachten ohne die Mitwirkung Dritter erstellt hat.

Eschwege, 07. August 2025



Kerstin Göbel

Bau - Sachverständige für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), Letzte Änderung vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 3634) letzte Änderung vom 03.11.20217

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist → Stand 20180410 → ... n der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)"

BayBO

Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 588) BayRS 2132-1-I

ImmoWertV

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19. Mai 2010

ImmoWertV 2021

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) Vom 14. Juli 2021

WertR 2006

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 01. März 2006 (BANz Nr. 108a vom 10. Juni 2006); Berichtigung vom 1. Juli 2006 BANz. Nr. 121 S. 4798; Kommentar des Autors: (Hinsichtlich der Regelungen zum Sachwert-, Vergleichswert- bzw. Ertragswertverfahren wird auf die Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 5. September 2012 (BANz. AT 18.10.2012), auf die Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20. März 2014 (BANz. AT 11.04.2014 B3) bzw. auf die Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12. November 2015 (BANz. AT 04.12.2015 B4) verwiesen)

Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL)

Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten vom 11. Januar 2011

Sachwertrichtlinie (SW-RL)

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts vom 05. September 2012 in der Bekanntmachung vom 18. Oktober 2012 (BANz AT 18.10.2012 B1)

Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014 (BANz. AT 11.04.2014 B3)

Ertragswertrichtlinie (EW-RL)

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12. November 2015 (BANz. AT 04.12.2015 B4)

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738)

EnEV

Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789) geändert worden ist
Stand: Inkrafttreten der letzten Änderung: 28. Oktober 2015 (Art. 5 VO vom 24. Oktober 2015)

WoFIV

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV

Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958) geändert worden ist

DIN 277

„Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau“ mit dem Ausgabedatum 2005-02

DIN 283

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen, Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurück gezogen findet diese Vorschrift in der Praxis weiterhin Anwendung)

Literaturverzeichnis

Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV und BauGB; 9. Auflage, Köln, 2020

Sprengnetter, Hans Otto u.a.: Grundstücksbewertung - Lehrbuch, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig, ständig aktualisiert

Kröll, Ralf und Hausmann, Andrea: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bücher Werner Verlag, 5. Auflage 06.10.2015

Anlage 1 – Auszug aus der Liegenschaftskarte



Anlage 2 - Fotos



Zufahrt



Blick süd-östl.Richtung



Wilder Bewuchs



Begrenzung westlicher Richtung



Lindenbäume, rechte Grundstückseite

Anlage 3 - Luftbild



Anlage 4 - Grundbuchauszug

Amtsgericht

Eschwege

Grundbuch

von

Eschwege

Blatt 8756

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV umgestellt worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.

Freigegeben am 12.05.2004, Krüger

Eschwege Eschwege 8756 · Letzte Änderung 30.01.2025 · Amtlicher Ausdruck vom 30.01.2025 · Seite 2 von 12

Grundbuch von Eschwege		Blatt 8756		Bestandsverzeichnis		Ertragsbogen 1	
Laufende Nummer der Grund- stücke	Bisherige laufende Nummer d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe	
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Liegen- schafts- buch	Wirtschaftsart und Lage	ba
1	2	a	b	c/d	e	m ² 100	
1		Eschwege	12	42	1764 771	Ackerland, Die Leimenkaute Landwirtschaftsfläche, Leimenkaute	62 97

Grundbuch von Eschwege		Blatt 8756	Bestandsverzeichnis	Einlagebogen 1
Bestand und Zuschreibungen		Abrechnungen		
Zur Hd. Nr. d. Grund- stücke		Zur Hd. Nr. d. Grund- stücke		
5	6	7	8	
1	Von Band 146 Blatt 6000 Eschwege übertragen am 6. Juli 1972. <i>Müller</i>			
1	Die Bestandsangaben sind nach dem Liegenschafts- kataster berichtigt. Eingetragen am 4. Juli 1990. <i>Müller</i> <i>Reinkens</i>			
				3 2 1

Grundbuch von Eschwege		Blatt 8756	Abteilung I	Einlagebogen 1
Zur Hd. Nr. d. Grund- stücke	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke in Bestands- verzeichnis	Grundlage der Eintragung	
1	2	3	4	
1)	<u>Reith geb. Steinmetz, Leni, geb. am</u> <u>22. November 1901, Meinhard-Griebendorf,</u> <u>Schackenthal 3</u>	1	<u>Aufgelassen am 24. März 1972 und ein-</u> <u>getragen am 6. Juli 1972.</u> <i>Müller</i> <i>Müller</i>	
2a)	<u>Reith, Friedemann,</u> <u>geb. 23. Juni 1925,</u> <u>6087 Büttelborn 3, Unterdorf 4</u>	1	Erbschein des Amtsgerichts Eschwege 4 VI R 16/88 vom 22. Februar 1990; eingetragen am 4. Juli 1990. <i>Müller</i> <i>Reinkens</i>	
b)	<u>Sydau geb. Reith, Marlene,</u> <u>geb. 16. Dezember 1931,</u> <u>Meinhard-Griebendorf, Ringstr. 3</u>			
c)	<u>Reith, Walter Horst,</u> <u>geb. 5. Dezember 1933,</u> <u>Meinhard-Griebendorf, Schackenthal 7</u>			
d)	<u>Schüttler geb. Reith, Rosemarie,</u> <u>geb. 5. Mai 1941,</u> <u>Köln 90, Gilgauerstr. 81</u>			
e)	<u>Reith, Gerd,</u> <u>geb. 9. Juni 1946,</u> <u>Eschwege, Schindeleich 6</u>			
f)	<u>Fusch geb. Reith, Ellen,</u> <u>geb. 16. Mai 1953,</u> <u>Meinhard-Griebendorf, Kirchstr. 13</u>			
g)	<u>Jakob geb. Reith, Marlene,</u> <u>geb. 27. April 1954,</u> <u>6233 Kelkheim, Frankfurter Str. 200</u> <u>- in Erbengemeinschaft -</u>			
	Fortsetzung unten			3 2 1

Grundbuch von Eschwege		Blatt 8756	Abteilung I	Einschreibungs- bogen 2
Laufende Nummer der Ein- tragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Grundlage der Eintragung	
h)	Reith geb. Siegel, Anni, geb. 28.01.1938, Schackental 7, 37276 Meinhard	1	Tit. 2h-1 bisher Tit. 2c: Erbschein des Amtsgerichts Eschwege (1 VI R 17/99) vom 08.07.1999; eingetragen am 22.07.1999.	
1)	Reith, Michael, geb. 24.06.1981, Schackental 7, 37276 Meinhard - in Erbengemeinschaft -	1	<p><i>Koerber</i> <i>Reintanz</i> Koerber Reintanz</p> <p>Erbscheinsübertragung der Reith, Anni (Tit.2h) an Reith, Michael (Tit.2i) bezüglich des Miteigentumsanteils des Horst Reith vom 10.10.2001; eingetra- gen am 18.12.2001.</p> <p><i>Bochnia</i> <i>Wenk</i> Bochnia Wenk</p>	
3.1	Keller-Reith, Inge Renate geb. Keller geb. am 25.06.1953	1	<p>Bezüglich Anteil Abt. I Nr. 2 a): Erbscheine vom 20.03.2001, 14.04.2001, 28.05.2009 (Amtsgericht Groß-Gerau, 41 VI R 5/01, 41 VI R 43/02, 41 VI 247/09) und vom 19.12.2017, Amtsgericht Darmstadt, 41 VI 1748/17; eingetragen am 25.05.2018.</p> <p>Weidner</p>	
3.2	Krön, Rosemarie Waltraud geb. Reith geb. am 08.08.1961			
3.3	Reith, Ortraut Inge Marie geb. am 13.07.1951			
3.4	Reith, Petra Claudia geb. am 04.09.1962			

Grundbuch von Eschwege		Blatt 8756	Abteilung I	Einschreibungs- bogen 3
Laufende Nummer der Ein- tragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Grundlage der Eintragung	
3.5	Scholz, Irmgard Gertrud geb. Reith geb. am 12.11.1952	1	<p>Bezüglich Anteil Abt. I Nr. 3.3: Anteil Nr. 3.3 im Wege der Erbfolge auf Nr. 3.2, 3.4, 3.5, 3.6, 3.8 und 3.9 übergegangen; Erbschein vom 15.05.2019 (Amtsgericht Darmstadt, 45 VI 198/17); eingetragen am 29.05.2019.</p> <p>Weidner</p>	
3.6	Schulmeyer, Erika Elke geb. Reith geb. am 25.08.1960			
3.7	Eißler, Gerd geb. am 03.11.1952			
3.8	Eißler, Andreas-Martin geb. am 25.08.1990			
3.9	Eißler, Stephan Benedikt geb. am 26.10.1986 zu lfd. Zbl. d. i. g. i. Nr. 3.1-3.9; - in Erbengemeinschaft -			
4.1	Reith, Christa Beate geb. Wiegler geb. am 05.10.1962	1	<p>Bezüglich Anteil Abt. I Nr. 2 e) an Nr. 4.1-4.3: Erbschein vom 20.03.2020 (Amtsgericht Eschwege, 11 VI 18/20); eingetragen am 15.06.2020.</p> <p>Weidner</p>	
4.2	Habla, Kerstin geb. Reith geb. am 02.06.1975			
4.3	Reith, Christoph geb. am 27.10.1979 - in Erbengemeinschaft -			

Eschwege		Grundbuch von Eschwege	Blatt 8756	Abteilung I	Belegbogen 4
1 Laufende Nummer der Eintragungen	2 Eigentümer	3 Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	4 Grundlage der Eintragung		
5	Niebergall, Andrea Ute geb. Sydau geb. am 31.01.1959 - in Erbengemeinschaft-	1	Bezüglich Anteil Abt. I Nr. 2 b: Anteil Nr. 2 b auf Nr. 5 übergegangen; Erbschein vom 31.10.2023 (Amtsgericht Eschwege, 11 VI 803/23); eingetragen am 10.11.2023. Weidner		

Eschwege		Grundbuch von Eschwege	Blatt 8756	Abteilung II	Belegbogen 1
1 Laufende Nummer der Eintragungen	2 Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	3 Lasten und Beschränkungen			
1	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Genschaft ist angeordnet (Amtsgericht Eschwege, 3 K 31/24); eingetragen am 30.01.2025. Goebel			

Seite		Grundbuch von Eschwege	Blatt 8756	Abteilung II	Einlegebogen 1
Laufende Nummer d. Spalte I		Veränderungen	Laufende Nummer d. Spalte I	Löschungen	
4	5		6	7	

Seite		Grundbuch von Eschwege	Blatt 8756	Abteilung III	Einlegebogen 1
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden		
1	2	3	4		

[illegible]

© Urheberschutz

Das vorliegende Gutachten und die darin enthaltenen Fotos sind urheberrechtlich geschützt. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten zu berücksichtigen sind. Eine Vervielfältigung oder anderweitige Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Unterzeichners gestattet.