



## GUTACHTEN über den Marktwert / Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

Intern: 1.001 – 001 – 2025 GG

Zwangsversteigerung:

- Aktenzeichen: 4 K 24 / 25

### Landwirtschaftlich Fläche

PLZ, Ort	36166 Haunetal OT: Mauers	
Lage/ Straße	„Der Schillersberg“	
Bundesland	Hessen	
Auftraggeber	Amtsgericht Bad Hersfeld	
Eigentümer		
Gutachter/in	Dipl. SV Frank Glenz	
Ortbesichtigung	Freitag, 16.01.2026	
Besichtigungsumfang	Außenbereiche	
Wertermittlungsstichtag	12. Februar 2026	
Qualitätsstichtag	12. Februar 2026	

<b>Landwirtschaftliche Fläche</b>
<b>Marktwert / Verkehrswert</b>
<b>Abgeleitet aus dem Bodenwert</b>
(Marktwert i. S. d § 194 Baugesetzbuch)
<b>3.900 €</b>
dreitausendneuhundert Euro

### Fazit

Bewertung einer Landwirtschaftlichen Fläche zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes, angeordnet durch das Amtsgericht Bad Hersfeld (Aktenzeichen: 4 K 24 / 25).

Das Bewertungsobjekt besteht aus einer Flurstücknummer. Die landwirtschaftliche Fläche befindet sich nordöstlich der Ortschaft Neukirchen und östlich der Bundesstraße B 27 gelegen. Es handelt sich um ein sogenanntes Handtuchgrundstück. Die Grundstücksgröße beträgt insgesamt 2.640 m<sup>2</sup> und wird in der Bodenwertermittlung näher erörtert. Das Bewertungsgrundstück ist ein Endstück einer Gesamtfläche und von der südlichen, östlichen und nördlichen Grundstücksseite erschlossen.

Die Lagequalität für eine wirtschaftlich genutzte Fläche ist mit leicht durchschnittlich hinsichtlich des Mikro- und Makrostandortes zu bewerten. Das Bewertungsobjekt ist kein typisches Renditeobjekt und wird somit primär mit dem Bodenwert zuzüglich Aufbau oder Bestockung und entsprechend der Nutzung bewertet.

GT SV Büro Bad Hersfeld  
Georg-August-Möller Straße 28a  
36251 Bad Hersfeld  
Tel: 01 51 / 40 09 69 70

E-Mail: frank.glenz@gmx.de

Bankverbindung:

Sparkasse Hersfeld-Rotenburg / Konto 56 0 47 / Blz 532 500 00  
IBAN: DE 18 5325 0000 0000 0560 47 / BIC: HELADEF1HER

GT SV Büro Hauneck / Eitra  
Zur Mosterei 1  
36282 Hauneck / Eitra

St.-Nr. 002 821 311 62

Geprüfter ImmoSchaden-Bewerter  
Sprengnetter Akademie





## Positive Eigenschaften

- typische Landwirtschaftliche Fläche mit mittlerer Hanglage
- ortsüblicher landwirtschaftlicher Grundstückszuschnitt
- durchschnittliche Mikrolage
- südliche, östliche und nördliche Grundstücksanbindung an landwirtschaftliche Feldwege

## Negative Eigenschaften

- ein sogenanntes Handtuchgrundstück (Länge zur Breite)
- kleine Teilfläche einer Gesamtfläche

## Regionaler Immobilienmarkt

Die Nachfrage nach Ackerland, Grünland, Gartenland und forstwirtschaftlich genutzter Flächen kann im Landkreis Hersfeld-Rotenburg als konstant bis leicht steigend bezeichnet werden.

## Vorbemerkungen

### Auftraggeber

Amtsgericht Bad Hersfeld  
– Vollstreckungsgericht –  
Dudenstraße 10  
36251 Bad Hersfeld

### Zweck des Gutachtens

Der Unterzeichner wurde vom Amtsgericht Bad Hersfeld am 17.12.2025 (Eingang beim Gutachter 23.12.2025) beauftragt, den Grundbesitz durch Beschluss vom 17.12.2025 (Aktenzeichen: 4 K 24 / 25) zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft zu bewerten.

### Eigentümer

4.2

und

4.1

in  
Erbenge-  
meinschaft

### Gutachter

GT SV Büro Frank Glenz  
Dipl. Sachverständiger für das Bauwesen  
Georg-August-Möller Straße 28 a  
36251 Bad Hersfeld  
Tel: + 49 15 1 / 40 09 69 70  
E-Mail: frank.glenz@gmx.de

### Gegenstand der Wertermittlung

Die Wertermittlung erstreckt sich gemäß Auftrag (§ 63 Abs. 1 ZVG) auf den Grund und Boden des Grundstücks einschließlich der aufstehenden Gebäude / Gebäudeteile, Bestockung oder Aufwuchs.



## Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag (nach § 4 Abs. 1 ImmoWertV) entspricht dem Wertermittlungsstichtag. Es liegen keine rechtlichen oder sonstigen Gründe vor, aus denen der Zustand des Grundstückes zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

## Besondere Annahmen in der Bewertung

Besonderheiten bei der Wertermittlung sind nicht gegeben.

## Objektbesichtigung

Zum Ortstermin am Freitag, den 16.01.2026, 14.00 Uhr, wurden fristgerecht (27.12.2025) mit Einschreiben Einwurf zum Objekt nach 36166 Haunetal / OT Neukirchen, Hauptstraße 19, nachstehende Parteien eingeladen:

a.) Antragsteller

Prozessbevollmächtigte

b.) Antragsgegner

Prozessbevollmächtigte

## Tag der Ortsbesichtigung

Der Ortstermin wurde am Freitag, den 16.01.2026, 14.00 Uhr, ordnungsgemäß durchgeführt. Der Treffpunkt entgegen der in diesem Gutachten aufgeführten landwirtschaftlichen Fläche begründet sich durch ein in diesem Verfahren anhängigem weitem Aktenzeichen mit identischen Beteiligten sowie durch den Außenbereich für das Bewertungsgrundstück. Die betroffenen landwirtschaftliche Fläche in diesem Gutachten wurde im Anschluss an das Aktenzeichen: 4 K 25 / 25 in Augenschein genommen.

Beim Ortstermin waren der geladene Antragsteller sowie sein Sohn; Sebastian Burck anwesend. Alle anderen Parteien nahmen nicht am Ortstermin teil und meldeten sich auch bei Sachverständigen nicht zurück.

## Für den Gutachter nahmen teil:

GT SV Büro  
Dipl. Sachverständiger  
Frank Glenz  
Georg-August-Möller-Straße 28 a  
36251 Bad Hersfeld.



## Gegenstand der Besichtigung

Beim Ortstermin konnte die landwirtschaftliche Fläche nur vom gegenüberliegenden Berghang in Augenschein genommen werden.

## Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Der Ortstermin wurde am Freitag, den 16.01.2026, 14.00 Uhr, ordnungsgemäß durchgeführt. Der Treffpunkt entgegen der in diesem Gutachten aufgeführten landwirtschaftlichen Fläche begründet sich durch ein in diesem Verfahren anhängigem weiteren Aktenzeichen mit identischen Beteiligten sowie durch den Außenbereich für das Bewertungsgrundstück. Die betroffenen landwirtschaftliche Fläche in diesem Gutachten wurde im Anschluss an das Aktenzeichen: 4 K 25 / 25 in Augenschein genommen. Auf Grund der Lage des Grundstückes und die Erreichbarkeit über unbefestigte Feldwege wurde die landwirtschaftliche Fläche nur vom gegenüberliegenden Berg zusammen mit dem Antragsteller sowie dessen Sohn in Augenschein genommen.

## Einsichtnahme Bauamt / Bauakte

Für die landwirtschaftliche Fläche existiert keine Bauakte.

## Besonderheiten bei der Bewertung

Besonderheiten bei der Wertermittlung sind nicht gegeben.

## Dem Gutachten liegen folgende Unterlagen zu Grunde

- Auftrag zur Gutachtenerstellung durch das Amtsgericht Bad Hersfeld als Vollstreckungsgericht mit Schreiben vom 17.12.2025 (Eingang beim Sachverständigen 23.12.2025).
- Beschluss des Amtsgericht Bad Hersfeld als Vollstreckungsgericht vom 13.08.2025 und 17.12.2025.
- Grundbuchauszug Amtsgericht Bad Hersfeld, Grundbuch von Mauers, Amtlicher Ausdruck vom 14.08.2025, Blatt 171, Seite 1 bis 9.
- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 26.08.2025 / Az.: 397 15 98.
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 20.08.2025 / Az.: 2.10 H.1080 / 25.
- Auskunft der Marktgemeinde Haunetal vom 29.08.2025 bezüglich der Erschließungskosten.
- Auszug Geoportal – Kartenauszug 07.01.2026, - Bodenviewer -.
- Auskunft Geoportal Hessen – Überschwemmungs- und Schutzgebiet vom 07.01.2026.
- Auskunft Geoportal Hessen – Bodenrichtwert vom 07.01.2026.



## Allgemeine Angaben Interessenkonflikt

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entsprechend der ZVG (Zwangsversteigerungsgesetz) entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann und dass das Gutachten unparteiisch nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurde. Die Begutachtung erfolgt objektiv, weisungsfrei und gewissenhaft. Die Unabhängigkeit des Sachverständigen gemäß ZVG wird hiermit gewährleistet sowie eine Parteinahme ausgeschlossen.

## Haftungsausschluss

Grundlage für die Bewertung sind neben den vorliegenden Unterlagen die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Einzelne Bauteile und Anlagen sowie technische Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.) wurden nicht auf Funktionsfähigkeit hin geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit auf Grund der vorgefundenen Tatsachen als (wenn nicht anders beschrieben) funktionsfähig unterstellt.

Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren und auch erkannt wurden. Untersuchungen auf tierische und pflanzliche Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurde nicht durchgeführt. Gleiches gilt für Untersuchungen in Bezug auf Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz sowie Brandschutzbestimmungen.

Beschreibung von Gebäude und Außenanlagen erfolgen nur im wertermittlungsrelevanten Umfang. Sie beschränken sich auf die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen.

Die gemachten Angaben zur Kubatur und / oder zu den Flächen gelten ausschließlich für die Bewertung und dürfen nicht ungeprüft von Dritten übernommen werden. Gleiches gilt für die dargestellten Mieten.

Lageüblicher Baugrund und Grundwassersituation wurden nur insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen sind.

Auch wenn keine Grenzüberbauung aus der vorliegenden Flurkarte ersichtlich ist, kann eine abschließende Gewissheit über das Vorhandensein einer Überbauung nur durch ein Grenzattest herbeigeführt werden. Eine Bauakte konnte beim zuständigen Kreisbauamt (Hersfeld-Rotenburg) nicht ausfindig gemacht werden, da es sich im vorliegenden Fall um eine landwirtschaftliche Fläche handelt.

Über die vorliegenden Auskünfte / Informationen hinausgehende Nachforschungen zu weiteren Rechten, Nutzen und Lasten wurden nicht angestellt.

## Grundlagen für die Markt- und Verkehrswertermittlung:

BauGB § 194	(Inkrafttreten 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) - der letzten Änderung 03. Juli 2023.
ImmoWertV	(Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 / BGBl. I S. 2805 [Stand v. 14.07.2021 I 3634]).
SW-RL	(Sachwertrichtlinie vom 05. September 2012 – SW 11 - 4124.4/2).
EW-RL	(Ertragswertrichtlinie vom 12. November 2015 / Banz AT 04.12.2015 B4).
ZVG	(Zwangsversteigerungsgesetz, letzte Änderung vom 19.12.2022 (BGBl. I S. 2606).
DeStatis	Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke 2021 (2023) vom 26.01.2023.
DeStatis	Land- und Forstwirtschaftliche Ökonomie und Preise – Stand 30.09.2025.
igbay	Ackerland-Bewertung-Verkehrswert (aktuellster Stand 2024).
WaldR 2000	Waldermittlungsrichtlinie – Wald R 2000.
WBR 2020	Richtlinie für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswertes von Waldflächen.
IMB	Immobilienmarktbericht, Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze), Hessen 2021 – 2022 – 2023 – 2024.
IMB	Immobilienmarktbericht, Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze), Hessen 2025.



## **Verfahrenswahl zur Markt- / Verkehrswertermittlung Definition des Verkehrswertes**

Der Markt- / Verkehrswert wird nach § 194 des Baugesetzbuches (BauGB) ermittelt. Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung 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.

### **Wertermittlungsverfahren**

Für die Ermittlung des Markt- / Verkehrswert eines Grundstücks sieht die ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung) drei normierte Verfahren vor:

Das Vergleichswertverfahren § 15, das Ertragswertverfahren §§ 17 bis 20 und das Sachwertverfahren §§ 21 bis 23.

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel jedoch erst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, auszuwählen.

Im Vergleichswertverfahren § 15 ImmoWertV wird der Verkehrswert aus den Kaufpreisen von Grundstücken abgeleitet, die mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar sind. Die Vergleichsgrundstücke und sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück (Stellplätzen / Eigentumswohnungen) soweit wie möglich übereinstimmen.

Das Sachwertverfahren §§ 21 bis 23 ImmoWertV wird angewendet, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht.

Das Ertragswertverfahren §§ 17 bis 20 ImmoWertV wird vorzugsweise herangezogen, wenn der aus dem Grundstück nachhaltige erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung ist.

### **Auswahl des Wertermittlungsverfahrens für das bebaute Grundstück**

#### **Gewähltes Verfahren Bodenwert**

Vergleichswertverfahren anhand von Bodenrichtwerten unter Verwendung von;

DeStatis	Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke 2021 (2023) vom 26.01.2023
IG BAY	Bewertung von landwirtschaftlichen Flächen 2023 – 2025
WaldR 2000	Waldermittlungsrichtlinie – Wald R 2000
WBR 2020	Richtlinie für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswertes von Waldflächen.

#### **Gewähltes Verfahren für das Gebäude**

Keine Verfahrenswahl, da es sich um eine landwirtschaftliche Fläche handelt.

#### **Markt- / Verkehrswert abgeleitet aus dem**

Bodenwert = Verkehrswert



## Lagebeschreibung Erläuterungen Makrolage

### Geographische Zuordnung

Bundesland	Hessen				
Regierungsbezirk:	Kassel				
Landkreis	Hersfeld / Rotenburg				
Stadt / Gemeinde	36166 Haunetal	Einwohner	31. Dez. 2024	ca.	2.795
Gemarkung	OT Neukirchen	Einwohner	2015	ca.	797

### Demographische Entwicklung

Die Gemeinde Neukirchen weist (2024) ca. 2.795 Einwohner auf und gliedert sich in 15 Ortsteile. Dies entspricht einer Bevölkerungsdichte für die Gemeinde von 51 Einwohnern je km<sup>2</sup>. Der Ortsteil Neukirchen weist (2015) ca. 797 Einwohner auf. Die aktuelle Demografiestudie der Hessen Agentur (2010) und dem Hessischen Statistischen Landesamtes für das Jahr 2030 geht davon aus, dass die Gemeinde Haunetal mit einem Bevölkerungsrückgang von ca. 5,0 % zu rechnen hat. Dem Land Hessen insgesamt wird eine leicht negative demographische Entwicklung bis in Jahr 2030 von ca. 2,5 % und dem Regierungsbezirk Kassel ca. 10,6 % unterstellt.

### Wirtschaftliche Entwicklung

Die MB Research GmbH (Nürnberg) geht in der Analyse 2025 für den Landkreis Hersfeld-Rotenburg von einer Kaufkraft pro Einwohner von 28.021 € aus, das entspricht einem Kaufkraftindex von 91,7. Die Arbeitslosenquote betrug im Land Hessen für den Monat August 2025 bei rd. 4,5 % und Deutschlandweit im August 2025 bei rd. 5,6 %. Im Kreis Hersfeld-Rotenburg lag die Arbeitslosenquote für den Monat August 2025 bei rd. 3,9 % und für die Stadt Bad Hersfeld bei rd. 4,0 % (Informationen durch Bundesagentur für Arbeit).

### Überregionale Verkehrsanbindungen

Die Region verfügt über eine gute Infrastruktur mit günstigen Verkehrsanbindungen:

- Autobahn A4 liegt in nördlicher Richtung mit der Anschlussstelle 32 Bad Hersfeld zum Kirchheimer Dreieck und nach Osten in Richtung Eisenach.
- Autobahn A 7 führt westliche an Neukirchen vorbei und ist von Hünfeld über die Landstraße L 3176, mit der Anschlussstelle 90 Hünfeld in Oberrombach angeschlossen. Weitere Anschlussstellen ab Stadt Fulda vorhanden.
- Die Bundesstraße B 27 verläuft östlich direkt an Neukirchen vorbei und verbindet die im Norden die Stadt Bad Hersfeld und im Süden die Stadt Fulda.
- Gemeinde Neukirchen ist direkt über die Bundesstraße B 27 erschlossen und weiterhin auch über die Landstraßen L 3431

### Bewertung der Makrolage

Die Makrolage ist auf aufgrund regionaler und überregionaler Verkehrsanbindung mit leicht durchschnittlich zu bewerten.

### Erläuterungen Mikrolage Verkehrslage / Entfernungen

Die Gemeinde Haunetal und der Ortsteil Neukirchen ist über die Bundesstraße B 27 erschlossen. Die Bundesstraße B 27 führt von der Stadt Bad Hersfeld in südlicher Richtung zur Stadt Fulda und führt hier direkt östlich an Neukirchen vorbei. Der öffentliche Nahverkehr wird unter dem organisatorischen Dach des Nordhessischen Verkehrsverbundes (NVV - ÜWAG) mit der Linie 365 und Linie 369 sichergestellt.



Die Ortschaft Neukirchen ist in nordöstlicher und südöstlicher Richtung, östlich der Bundesstraße B 27, erweitert worden. Der Bahnhof Haunetal-Neukirchen liegt an der Bahnstrecke Frankfurt–Göttingen und wird von der NVV-Linie RB5 bedient sowie mit der Verbindung (Cantus RE5 / RB5 / RT5 / R5) von Bad Hersfeld (Kreisstadt) nach Stadt Kassel (nördlicher Richtung) und der Stadt Fulda (östlicher Richtung).

## Nachbargemeinden

Haunetal grenzt im Nordwesten an die Gemeinde Niederaula, im Nordosten an die Gemeinde Hauneck (beide im Landkreis Hersfeld-Rotenburg) im Osten an die Gemeinde Eiterfeld, im Süden an die Gemeinde Burghaun (beide im Landkreis Fulda) sowie im Westen an die Stadt Schlitz (im Vogelsbergkreis)

## Gemeindegliederung

Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Hermannspegel, Holzheim, Kruspis, Mauers, Meisenbach, Müsenbach, Neukirchen, Oberstoppel, Unterstoppel, Odensachsen, Rhina, Schletzenrod, Stärklos, Wehrda und Wetzlos.

Zum 1. Februar 1971 wurden im Zuge Gebietsreform in Hessen die Gemeinden Hermannspegel, Mauers, Neukirchen, Oberstoppel und Rhina auf freiwilliger Basis zur neuen Gemeinde Haunetal im Landkreis Hünfeld zusammengeschlossen. Am 31. Dezember 1971 kamen Meisenbach, Müsenbach, Odensachsen, Schletzenrod, Wehrda und Wetzlos (alle im Landkreis Hünfeld) hinzu. Unterstoppel (Landkreis Hünfeld) sowie die bis dahin zum Landkreis Hersfeld gehörenden Gemeinden Holzheim, Kruspis und Stärklos kamen durch Landesgesetz am 1. August 1972 zur in den neuen Landkreis Hersfeld-Rotenburg wechselnden Gemeinde hinzu. Für die ehemals eigenständigen Gemeinden wurde je ein Ortsbezirk mit Ortsbeirat und Ortsvorsteher nach der Hessischen Gemeindeordnung gebildet.

## Betriebe

In der Gemeinde Haunetal und der Ortschaft Neukirchen sind mehrere kleine Betriebe ansässig.

## Besonderheiten: Radwanderwege

Durch das Gemeindegebiet führen folgende Radwanderwege:

Der Hessische Radfernweg R1 (Fulda-Radweg) führt über 250 km von den Höhen der Rhön entlang der Fulda bis Bad Karlshafen an der Weser. Der Hessische Radfernweg R5 (Nordhessenroute Eder-Fulda-Werra) führt über 220 km von Willingen im Upland entlang des südlichen Ederseeufers, über Homberg (Efze) und Rotenburg an der Fulda bis nach Wanfried an der Werra. Der Hessische Radfernweg R7 (Von der Lahn zur Werra) verbindet Werra und Taunus über 215 km durch den Vogelsberg. Die D-Route 9 (Weser-Romantische Straße) führt von der Nordsee über Bremen, Kassel, Fulda und das Taubertal nach Füssen im Allgäu (1.197 km).

## Wohn- bzw. Geschäftslage

Der Ortsteil Neukirchen besitzt eine normale Infrastruktur des öffentlichen Lebens. Alle Belange des öffentlichen Lebens wie, Lebensmitteldiscounter, Ärzte, Schulen, Bahnhof etc. sind ggf. durch und über öffentliche Verkehrsmittel zu erreichen.

## Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil

Keine öffentliche Straße zum Bewertungsgrundstück. Es handelt sich um eine landwirtschaftliche Fläche in Außenbereich und ist nur über unbefestigte Feldwege erschlossen.



## Bewertung der Mikrolage

Auf Grund der Lage im Außenbereich sowie durch den Grundstückszuschnitt als Endgrundstück und als Handtuchgrundstück ist die Mikrolage als durchschnittlich zu bewerten.

## Regionaler Immobilienmarkt

Der Immobilienmarktbericht 2025 unter Tabelle 9.4 „landwirtschaftlich genutzte Flächen“ nachstehende Anzahlen an Kauffälle, Geld- und Flächenumsatz.

Landkreis Hersfeld Rotenburg

## Kaufpreisfälle

Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
HEF – ROF	428	344	348	357	312	249	285	250	255

Die Kaufpreisfälle sind vom Jahr 2020 bis 2023 um 25,5 % gesunken.

Kreis	Anzahl	Geldumsatz (€)	Flächenumsatz /m <sup>2</sup>	mittlerer Bodenpreis (€/m <sup>2</sup> )	mittlere Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )
HEF-ROF	255	2.907.389	2.443.155	1,32	9.581

Der durchschnittliche mittlere Bodenpreis wurde mit 1,32 €/m<sup>2</sup> ermittelt.

## Häufigkeit (Anzahl) nach Bodenpreisspannen in €/m<sup>2</sup>

Kaufpreise	< 0,50	0,50 – 0,75	0,75 – 1,00	1,00 – 1,25	1,25 – 1,50	> 1,50
HEF – ROF	19	44	43	54	24	71

## Häufigkeit (Anzahl) nach Grundstücksgröße (m<sup>2</sup>)

Grundstücksgröße	HEF – ROF	SEK	WMK
bis 2.499	66	34	120
2.500 – 4.999	55	49	85
5.000 – 7.499	42	25	40
7.500 – 9.999	17	25	24
10.000 – 14.999	26	29	25
15.000 – 19.999	14	13	12
20.000 – 29.999	25	9	11
30.000 – 49.999	7	9	9
50.000 – 99.999	3	7	8
> = 100.000	0	3	3

## Besonderheiten

Das Bewertungsobjekt konnte beim Ortstermin insgesamt nur von gegenüberliegenden Hanggrundstück, im Bewertungsumfang in Augenschein genommen werden.

Besonderheiten bei der Wertermittlung der landwirtschaftlichen Fläche sind in Bezug auf die Grundstückslage infolge der Nutzung und der geographischen Lage nicht gegeben.



## Grundbuch Blatt 171

Auszug vom: 18.12.2025 (amtlicher Ausdruck) Seite 1 bis 9  
Amtsgericht: Bad Hersfeld

Lfd. Nr.:	Grundbuch von	Band / Blatt	Liegenschaftsbuch	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche (m <sup>2</sup> )
1	Mauers	171	50	Mauers	4	109	2.640

**Wirtschaftsart und Lage:** Landwirtschaftsfläche  
Der Schillersberg

## Abteilung I Eigentümer

4.2 und 4.1 in Erbengemeinschaft

## Abteilung II Lasten / Beschränkungen

Lfd. Nr. 2 Lfd. Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis 1

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bad Hersfeld - Zwangsversteigerungsabteilung – Bad Hersfeld, 4 K 24 / 25; eingetragen am 14.08.2025.

## Flurstücknachvollzug

Der Flurstückbestand wird anhand der vorliegenden Flurkarte, dem oben genannten Grundbuch, der Ortsbesichtigung und dem Auszug aus dem „Hessenvier“-Vergleich nachvollzogen und plausibilisiert.

## Öffentliche rechtliche Angaben Liegenschaftskataster

Das Liegenschaftskataster wurde nicht eingesehen. Die Grundstücksgröße wird lt. Auskunft der Bodenrichtwertkarte des Landkreises Hersfeld-Rotenburg entnommen.

## Baulasten

Nach Auskunft des Baulastenverzeichnisse des Landkreises Hersfeld-Rotenburg vom 20.08.2025 (Aktenzeichen: 2.10 H. 10 80 / 25) sind auf dem Grundstück keine öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen im Baulastenverzeichnis eingetragen.

## Altlasten / Immissionen

Das Altlastenkataster wurde nicht eingesehen. Ein konkreter Verdacht auf Altlasten ist nicht gegeben.

Eine Überprüfung von Immissionen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes wurde nicht vorgenommen. Es werden nur Immissionen benannt, die für den Sachverständigen am Bewertungsstichtag und am Bewertungsort direkt und unmittelbar ersichtlich waren. Sollten dennoch Immissionen vorhanden sein und /oder bekannt werden, wären ihre finanziellen Auswirkungen in einem Sondergutachten eines entsprechenden Sachverständigen oder Institutes festzustellen.



## **Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)**

Der Entwicklungszustand von Grund und Boden ist in § 5 ImmoWertV definiert. Er wird dort in die vier Entwicklungsstufen baureifes Land, Rohbauland, Bauerwartungsland und Flächen der Land- und Forstwirtschaft eingeteilt. Baureifes Land sind dabei Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind und deren Erschließung gesichert ist.

Das zu bewertende Grundstück (Flur 4, Flurstück 109) wird daher eingestuft als Landwirtschaftsfläche.

Es besteht die Möglichkeit, dass bei zukünftigen öffentlichen Bauarbeiten kommunale Abgaben / Beiträge erhoben werden (ebp = erschließungsbeitragspflichtig). Da diese aber im gleichen Maße den Grundstückswert erhöhen, sind diese hier nicht zu berücksichtigen.

## **Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren**

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren konnten zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtags für das Bewertungsobjekt nicht festgestellt werden.

## **Denkmalschutz**

Für das Bewertungsobjekt konnte lt. der Denkmaltopografie „Landkreis Hersfeld-Rotenburg III“, weder eine Einstufung als Kulturdenkmal nach § 2, Abs. 2, HDSchG und auch im Bereich einer Gesamtanlage sowie auch eine Einstufung als Gebäude-Denkmalschutz als Kulturdenkmal nach § 2, Abs. 1, HDSchG ist, nicht eruiert werden.

## **Bauordnungsrecht**

Es handelt sich im vorliegenden Fall um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche im Außenbereich.

## **Erschließungskosten**

Nach Auskunft der Gemeinde Haunetal konnten keine offenen Erschließungskosten eruiert werden.

## **Straßenfront**

Das zu bewertende landwirtschaftliche Grundstück ist über die südliche, östliche und nördliche Grundstücksseite durch einen nicht befestigten Feldweg erschlossen.

## **Grundstücksgröße**

Bei dem landwirtschaftlichen Grundstück Flur 4, Flurstück 109 handelt es sich um ein sogenanntes Handtuchgrundstück durch die Länge zur Breite sowie um eine Teilfläche einer Gesamtfläche. Die Grundstücksgröße beträgt 2.640 m<sup>2</sup> und ist durch den „Hessenviwer – Informationsdienst“ Vergleich plausibilisiert.

## **Grundstücksform**

Grundstückszuschnitt ist ein Rechteck als Endstück einer Gesamtfläche.

## **Grundstücksbeschaffenheit**

Die landwirtschaftliche Fläche weist eine mittlere Hanglage von Osten nach Westen abfallend auf und ist das Endstück einer Gesamtfläche.



## **Erschließungszustand / Straßenart und Straßenausbau**

Zur landwirtschaftlichen Fläche führt im unteren Bereich ein befestigter im weiteren oberen Bereich ein unbefestigter Feldweg zum Bewertungsgrundstück. Dieser unbefestigte Feldweg umschließt das Grundstück im Süden, Osten und Norden.

## **Höhenlage zur Straße**

Feldwegzugang direkt von der Bundesstraße B 27 auf Straßenniveau.

## **Baugrund, Grundwasser (soweit ersichtlich)**

Normal tragfähiger Bodengrund wird unterstellt. Grundwasserschäden konnten augenscheinlich nicht ermittelt werden. Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie, normaltragfähige Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt. Nach Auskunft des „Hessenvier – Informationsdienst“ liegt das Bewertungsgrundstück weder im Überschwemmungsgebiet noch im Überflutungsgebiet (siehe dazu Anlage Grundstücksdetail).

## **Besonderheiten**

Besonderheiten bei der Wertermittlung der landwirtschaftlichen Fläche ist nicht gegeben. Bewertet wird das Flurstück als Teilfläche einer Gesamtfläche.

## **Gebäudebeschreibung**

### **Gebäudeart**

Entfällt insgesamt, da es hier um eine landwirtschaftliche Teilfläche einer Gesamtfläche ohne Aufbau handelt.



## Grundstücksdaten:

36166 Haunetal / OT Mauers  
Landwirtschaftsfläche  
Der Schillersberg  
Flur 4, Flurstück 109  
Grundstücksdaten 2.640 m<sup>2</sup>

Ackerzahl 36

Grünlandzahl 49

## Bodenrichtwert (Ackerland – Flur 4, Flurstück 109)

Quelle	Bodenrichtwertauskunft / Bodenrichtwertkarte der Gemeinde Haunetal und zum Abgleich aus „Hessenviwer – Informationsdienst“.
Stichtag des Bodenrichtwertes	17.01.2026 „Hessenviwer 2026“

## Weitere Grundstücksdaten:

Ackerland	1,00 – 1,20 € / m <sup>2</sup>	
Grünland	0,90 – 1,00 € / m <sup>2</sup>	
Forstwirtschaftliche Fläche	0,45 – 0,50 € / m <sup>2</sup>	jeweils reiner Bodenwert

Der Bodenwert für Ackerland wird mit 1,20 €/m<sup>2</sup> wird lt. Hessenviwer – Informationsdienst ermittelt.

Das Ackerlandgrundstück weist nachstehende Bodendaten auf;

Bodenart: (BFD5L)  
(4) SL (SL, SL / T)  
(3) IS (IS, IS / LT, IS / T, IS / Mo)  
Ackerzahl: 36 / Grünlandzahl: 49

Gemarkungs-Nr.:	2343		Bewertungspunkt	
Gesamtbewertung	2	gering	0,9	
Standorttypisierung	3	mittel	1,3	
Ertragspotential	3	mittel	1,3	
Feldkapazität	2	gering	0,9	
Nitratrückhalt	2	gering	0,9	Faktor: 1,23

Grdst.-teilstück-Nr.		Hauptfläche		Miteigentumsanteil		rentierlich ja/nein	
Nr.	Bezeichnung	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Anteil	Nenner	Bodenwert	
38	Landwirtschaftsfläche Ackerland Der Schillersberg	2.640	(1,20 x 1,23) 1,48	100	100	---	3.907
						<b>gesamt rd.</b>	<b>3.900</b>

Bei der Bodenwertermittlung ist insbesondere bei größeren Grundstücken zu prüfen, ob wirtschaftlich selbstständig genutzte oder nutzbare Teilflächen oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln. Es ist zu unterscheiden zwischen den rentierlichen und den sonstigen Flächen. Während die rentierlichen Flächen für eine angemessene Nutzung der baulichen Anlagen benötigt werden (wirtschaftliche Einheit), handelt es sich bei den sonstigen Flächen um selbstständig nutzbare Teilflächen des Wertermittlungsobjektes, die unabhängig von den vorhandenen Anlagen sind (z. B. freier Bauplatz). Der Bodenwert der rentierlichen Flächen wird bei den Wertermittlungsverfahren direkt als Verfahrenselement berücksichtigt. Die sonstigen Flächen gehen mit ihrem vollen (Boden-) Wert in den Verkehrswert ein.



Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichspreisen im Vergleichsverfahren so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre und wird auf Basis § 16 ImmoWertV ermittelt. Sofern geeignete Bodenrichtwerte vorliegen, können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Bei der Ermittlung des Bodenwertes darf keine höherwertige Nutzung als zulässig zugrunde gelegt werden.

Das zu bewertete Grundstück weist eine Nutzungsarten in Bezug auf die landwirtschaftliche Nutzung auf und wird daher einzeln bewertet.

Im vorliegenden Fall als Endfläche einer Gesamtfläche und derzeitige Nutzung als Ackerland.

Der Verkehrswert über eine landwirtschaftliche Grundstücksfläche umfasst die Wertanteile für den Boden, die Nutzung, den Aufbauten, der Einfriedung oder der Bestockung. Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der weiteren wertbestimmenden Merkmale zu ermitteln und die weiteren Bestandteile zuzuschlagen.

## Erläuterung

### Bodenrichtwert vs. tatsächlicher Verkehrswert

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert, der aus vergangenen Kaufpreisen in einer bestimmten Region abgeleitet wird. Er bietet eine erste Orientierung, berücksichtigt aber nicht die individuellen Eigenschaften des spezifischen Grundstücks. Der tatsächliche Verkehrswert, also der Preis, der bei einem Verkauf auf dem Markt realistisch erzielbar wäre, kann davon erheblich abweichen. Die Gründe dafür sind vielfältig.

### Die Bodengüte (Acker- und Bodenzahl)

Jeder Landwirt weiß es: Die Ertragsfähigkeit des Bodens ist entscheidend. Die offizielle Kennzahl hierfür ist die Bodenzahl, bei Ackerland auch als Ackerzahl bekannt. Sie bewertet die natürliche Ertragsfähigkeit (Bodenart, Zustandsstufe, Klima etc.) auf einer Skala bis 100.

Ein vereinfachtes Rechenbeispiel: Zwei benachbarte Äcker können den gleichen Bodenrichtwert haben. Hat Acker A jedoch eine Bodenzahl von 75 und Acker B nur eine von 45, ist der eine deutlich ertragsfähiger und damit für einen Käufer oder Pächter wesentlich wertvoller. Dieser Qualitätsunterschied spiegelt sich direkt im Verkehrswert wider.

### Der Markt vor Ort

Ackerland ist auch eine Investition, die Rendite abwerfen soll. Die Höhe der erzielbaren Pacht ist daher ein entscheidender Werttreiber. In Regionen mit hohem Wettbewerb und hohen Pachtpreisen ist auch der Kaufpreis für Land entsprechend höher.

Eng damit verbunden sind die Zahlungsansprüche (EU-Prämien). Sind diese an die Fläche gebunden und können mitverkauft werden, steigert dies den Wert zusätzlich, da sie eine sichere, jährliche Einnahmequelle für den Käufer darstellen.

### Bauerwartungsland und Ausgleichsflächen

Der größte Hebel für eine Wertsteigerung liegt oft im Verborgenen:

- Bauerwartungsland: Liegt der Acker am Rande einer Ortschaft oder ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits als zukünftiges Wohn- oder Gewerbegebiet vorgesehen? Dann handelt es sich um Bauerwartungsland. Der Wert solcher Flächen kann das 10- bis 100-fache des reinen Ackerlandwerts betragen. Hier zählt nicht mehr die Bodengüte, sondern die Aussicht auf Baurecht.



- Potenzial als Ausgleichsfläche: Für Bauprojekte (z.B. Straßen, Gewerbegebiete) müssen gesetzlich vorgeschriebene ökologische Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen geschaffen werden. Projektträger sind oft bereit, für geeignete Flächen, die zu diesem Zweck aufgewertet werden können (z.B. durch Anpflanzungen oder die Umwandlung in Grünland), Preise zu zahlen, die weit über dem landwirtschaftlichen Verkehrswert liegen.

## Ertragswert (Marktwert)

Miet- oder Pachtverträge lagen dem Unterzeichner nicht vor. Da es sich im vorliegenden Fall um eine Teilfläche einer Gesamtfläche handelt, die Gesamtfläche mit 2.640 m<sup>2</sup> relativ klein und sich als Endfläche einer Gesamtfläche darstellt, ist eine Ertragswertberechnung möglich aber nicht zielführend.

## Verkehrswert

Landwirtschaftsfläche, Flur 4, Flurstück 109
<b>Marktwert / Verkehrswert</b>
<b>Abgeleitet aus dem Bodenwert</b>
(Marktwert i. S. d § 194 Baugesetzbuch)
<b>3.900 €</b>
dreitausendneuhundert Euro

Gutachter / Sachverständiger:

  
  
Frank Glenz, Gutachter und  
Dipl. Sachverständiger für das Bauwesen

Bad Hersfeld, den 12. Februar 2026

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann und dass das Gutachten unparteiisch nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurde.