

AZ: 32 K 1/25

**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, Grünland,
34626 Neunkirchen, OT Seigertshausen, Die Roeder



Wertermittlungstichtag: 15.04.2025
Qualitätstichtag: 15.04.2025

**Verkehrswert des
landwirtschaftlichen Grundstücks: 13.900 €**

GA Nr. 755/23/2025

Frielendorf, 28.04.2025

Das Gutachten besteht aus 19 Seiten inklusive Anlagen. Es wurde in 2 Ausfertigungen für das Amtsgericht Schwalmstadt 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
2. Grundstück lfd. Nr. 1, Die Roeder	S. 4
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. 12-19

1. Vorbemerkungen

A) Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Schwalmstadt, Steinkautsweg 2, 34613 Schwalmstadt,
Beschluss vom 24.03.2025, AZ 32 K 1/25

Beschluss: „In dem Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft betreffend das im Grundbuch von Seigertshausen Blatt 744 eingetragene Grundstück
Lfd. Nr. 2, Gemarkung Seigertshausen, Flur 4, Flurstück 65/1, Landwirtschaftsfläche, Die Roeder, 15101 m²

...

ist die Zwangsversteigerung angeordnet.

Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG soll ein Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.

Jedes unter einer besonderen Nummer des Bestandsverzeichnisses eingetragene Grundstück soll auch einzeln geschätzt werden.

Das Gutachten soll den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes einschließlich seiner Bestandteile sowie den Wert des mitzversteigernden Zubehörs angeben.

Zur Sachverständigen wird bestellt: Frau Kirsten Pitz-Epp, Am Berg 10, 34621 Frielendorf"

Auftragsdatum: 24.03.2025 (Beschluss); Posteingang 27.03.2025

Wertermittlungstichtag: 15.04.2025 (Tag des Ortstermins)

Qualitätsstichtag: 15.04.2025 (Tag des Ortstermins)

Eigentümer: zwei Eigentümer in Erbengemeinschaft; nähere Angaben beim Amtsgericht Schwalmstadt erhältlich

Terminvereinbarung:	Terminanschreiben vom 28.03.2025 an die Verfahrensbeteiligten
Ortstermin:	Dienstag, 15.04.2025; 10:00 Uhr bis 10:15 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	ein Mitglied der Erbgemeinschaft und die Sachverständige Kirsten Pitz-Epp, Frielendorf
Zweck des Gutachtens:	Verkehrswertermittlung zur Zwangsversteigerung zum Zweck der Aufhebung einer Gemeinschaft

B) Bewertungsobjekt

Art der Bewertungsobjekte:

landwirtschaftliches Grundstück: Grünland

Grundbuchangaben:

Amtsgericht: Schwalmstadt

Grundbuch: Seigertshausen, Blatt 744, lfd. Nr. 2

Katasterangaben:

Gemarkung: Seigertshausen

Flur 4, Flurstück 65/1, Größe 15.101 m²

Lage:

34626 Neunkirchen-Seigertshausen, Die Roeder

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: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Bodenschätzung), 28.03.2025
- planungsrechtlichen Situation: online-Auskunft, www.geoportalnordhessen.de, Flächennutzungsplan, Aufruf am 17.04.2025
- Schutzgebiete: www.geoportal.hessen.de
- Überschwemmungsgebiet: www.geoportal.hessen.de
- Bodenrichtwertauskunft: von www.boris.hessen.de, Stichtag 01.01.2024
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung: Gutachterausschuss, Homberg/Efze, vom 14.04.2025
- weitere Informationen zum Standort: Übersichtskarten, Luftbild: Daten-Service-Portal der Firma on-geo GmbH vom 18.04.2025
- 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 20.02.2025

E) Sachverhalte

Der nachfolgenden Wertermittlung liegen folgende Gegebenheiten zugrunde:

- Mieter/Pächter:
ein Pachtverhältnis besteht nicht; Eigennutzung.
- 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 (hier Pfändungs- und Überweisungsbeschlüsse) ist ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.
- 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. 2 des Bestandsverzeichnisses, Die Roeder, Flur 4, Flurstück 65/1, 15.101 m²

Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse

Grundstücksdaten					
	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	Gesamtfläche	rel. Bodenwert	Bodenwert (rd.)
	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	-	15.101 m ²	0,92 €/m ²	13.890,00 €
Wertermittlungsergebnis					
	Vergleichswert	13.900,00 €			
	Verkehrswert	13.900,00 € = 0,92 €/m²			

2.1 Beschreibung des Grundstücks

Bewertungsobjekt: landwirtschaftliche Fläche; Grünland.

Mikrolage

Nutzung in der Umgebung: landwirtschaftliche Flächen, Grünland, Sportplatz, Bach (Grenzebach).

Topographie: eben.

Gestalt und Form

Mittlere Breite: ca. 65-190 m.

Mittlere Tiefe: ca. 110 m.

Grundstücksgroße: 15.101 m².

Grundstücksform: unregelmäßig.

Erschließung

Erreichbarkeit: Anfahrbarkeit über Feldweg.

Wegebeschaffenheit: zuerst befestigt, geschottert, 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 vorhanden.

Rechtliche Gegebenheiten

Privatrechtliche Situation:

Grundbuch: der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug des Grundbuchs von Seigertshausen Blatt 744 vom 20.02.2025 mit letzter Änderung vom 20.02.2025 vor.

Grundbuchlich gesicherte Belastungen Abt. II:

das Bewertungsgrundstück betreffend:
Lfd. Nr. 1-6: Erbanteil ... gepfändet ...

Lfd. Nr. 7: Zwangsversteigerungsvermerk vom 20.02.2025.

Anmerkung: der Zwangsversteigerungsvermerk wirkt sich nicht wertbeeinflussend aus.

Öffentlich-rechtliche Situation:

Flächennutzungsplan FNP: Flächennutzungsplan der Stadt Neukirchen, rechtskräftig seit 31.08.2004. Dargestellt als Fläche für die Landwirtschaft. Lage im Bereich für den Schutz oberirdischer Gewässer.

Vogelschutzgebiet: nein.

FFH-Gebiet: nein

Landschafts- oder Naturschutzgebiet o.a.: nein.

Wasserschutzgebiet: nein.

Überschwemmungsgebiet: nein.

Ausgleichsfläche: nein.

Naturpark: Naturpark Knüll seit 2021.

Entwicklungszustand

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

Art des Grundstücks:

Liegenschaftsbuch: tatsächliche Nutzung: 15 101 m² Grünland.

Bodenschätzung: 15 101 m² Grünland (GR) ... Grünlandgrundzahl 42, Grünlandzahl 42, Ertragsmesszahl 6342.

Derzeitige Nutzung

Nutzung: Einzelbewirtschaftung; Grünland; Nutzung als Pferdekoppel.

Verpachtung: kein Pachtverhältnis; Eigennutzung.

Erscheinungsbild:

Aufwuchs: Gras.

Belichtung/Besonnung: gut, da freiliegend.

Allgemeinbeurteilung: teilweise weniger gepflegtes Erscheinungsbild durch mangelnde Grundstückspflege wie fehlendes nachmähen, abschleifen, düngen.

Bauliche Anlagen:

Bebauung: keine.

Einfriedung: Einzäunung mit Holzpfosten und Litze vorhanden.

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 Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Für die Ermittlung des Schätzwertes des landwirtschaftlichen Grundstücks werden eine Bodenwertermittlung und eine Vergleichswertermittlung durchgeführt, was hier plausibel ist, da keine baulichen Anlagen zu bewerten sind.

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.

2.2.1 Bodenwertermittlung

Wertansatz für Grünland

Der Bodenrichtwert für Grünland in der Richtwertzone des Bewertungsgrundstücks beträgt zum Stichtag 01.01.2024 **0,80 €/m²** bei einer Grünlandzahl von 39.

Eine Abfrage aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses für die Gemarkung Seigertshausen hat eine inhomogene Auskunft wie folgt ergeben: 5 Kaufpreise aus den Jahren 2010 – 2021, Grundstücksgrößen von rd. 0,35 – rd. 7,4 ha, Kaufpreise von 0,59 €/m² - 2,30 €/m², im **Ø 1,01 €/m²**.

Der im örtlichen Immobilienmarktbericht 2024 für den Schwalm-Eder-Kreis veröffentlichte durchschnittliche m²-Preis für Verkäufe von Grünland aus dem Jahr 2023 beträgt im **Ø 1,34 €/m²** bei Ø 0,7 ha.

In der Wertermittlung wird der Bodenrichtwert für Grünland als Ausgangswert angehalten, da die Abfrage aus der Kaufpreissammlung wegen großer Streuung keine belastbare Auskunft ergibt und der Durchschnittspreis aus dem Schwalm-Eder-Kreis zu unspezifisch ist.

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:	Grünland
Grünlandzahl:	39
Form:	geeignet, rechteckig
Wegeerschließung:	normal (auf befestigtem Weg erreichbar)
Grundstücksfläche	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstückes:

Entwicklungsstufe:	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Klassifizierung:	Grünland

Grünlandzahl: 42
 Form: geeignet, leicht unregelmäßig
 Wegeerschließung: befestigt
 Grundstücksfläche: 15.101 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der durchschnittliche Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 15.04.2025 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Bodenrichtwert Grünland = 0,80 €/m ²					
Merkmal	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück			
Stichtag	01.01.2024	15.04.2025	x	1,00	E01
Entwicklungsstufe	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	x	1,00	
Art der Fläche / Nutzung	Grünland	Grünland	x	1,00	E02
Grünlandzahl	39	42	x	1,00	E03
Lage 1 (Entfernung zum Ortsrand)	ca. 1.000 m	ca. 300 m	x	1,05	E04
Lage 2 (Schutzgebiet)	kein Schutzgebiet	ja, Naturpark	x	1,00	E05
Überschwemmungsgebiet	nein	nein		1,00	
störender Aufwuchs	nicht vorhanden oder nicht störend	nicht vorhanden	x	1,00	E06
Fläche	keine Angabe	15.101 m ²	x	1,10	E07
Zuschnitt	geeignet	geeignet	x	1,00	E08
Geländeneigung	eben/leicht geneigt	eben	x	1,00	E09
Wegeerschließung	normal, befestigt	befestigt, geschottert	x	1,00	E10
Erkennbarkeit der Grundstücksgrenzen	erkennbar, markiert	erkennbar, markiert	x	1,00	E11
Sonstiges	keine Besonderheit	keine Besonderheit	x	1,00	E12
relativer Bodenwert			=	0,92 €/m ²	
Zu-/Abschläge			+/-	0,00 €/m ²	
relativer Bodenwert			=	0,92 €/m ²	
Grundstücksfläche			x	15.101 m ²	
			=	13.892,92 €	
Zu-/Abschläge			+/-	0,00 €	
absoluter Bodenwert			=	13.892,92 €	
			rd.	13.890 €	

Der absolute Bodenwert des Grundstücks beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.04.2025 rd. **13.890 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

▪ E04, Lage 1 - Ortsrandlage, Entfernung

Die Entfernung des Ackers/Grünlands vom Rand der bebauten Ortslage hat sich als wertbeeinflussend herausgestellt; für landwirtschaftliche Grundstücke, die direkt an die Bebauung werden tendenziell höhere Kaufpreise gezahlt; siehe (1), Bd. 4, 3.10.22/1f.

Der Wertvorteil durch die relative Ortsrandnähe wird mit einem Zuschlag von 5% geschätzt.

- E08. Flächengröße

Einfluß der Grundstücksfläche: für die sich aus der absoluten Größe von rd. 1,5 ha ergebende gute Bewirtschaftbarkeit der Fläche wird ein pauschaler Wertzuschlag von 10% geschätzt.

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.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		13.890,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	13.890,00 €
Marktanpassungsfaktor	×	1,0
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	=	13.890,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert	=	13.890,00 €
	rd.	13.900,00 €

Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

- **Außenanlagen:**

keine wertbeeinflussenden Außenanlagen.

- **Marktanpassungsfaktor:**

über das im Bodenrichtwert eingepreiste Marktgeschehen hinaus wird hier keine weitere Marktanpassung als erforderlich angesehen.

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, welche auf einer Bodenwertermittlung auf Grundlage des örtlichen Bodenrichtwertes beruht. Der Bodenrichtwert wurde als für die Lage geeignet beurteilt und durch objektspezifische Anpassungen modifiziert.

Der ermittelte Vergleichswert für das Gesamtgrundstück beträgt 13.900€.

Verkehrswert (gem. § 6 ImmoWertV 21)

Der **Verkehrswert** des als Fläche der Landwirtschaft, -Grünland-, bewerteten Grundstücks

Gemarkung Seigertshausen, Flur 4, Flurstück 65/1,
Grünland, Die Roeder, 15.101 m²

wird zum Wertermittlungstichtag 15.04.2025 auf der Grundlage des ermittelten Vergleichswertes mit rund

13.900 €

in Worten: dreizehntausendneunhundert Euro

(= 0,92 €/m²)

geschätzt.

Das Grundstück wurde am 15.04.2025 von mir besichtigt. Ich versichere, daß ich das vorstehende Gutachten persönlich, parteilos, wirtschaftlich unabhängig und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst habe.

Frielendorf, den 28.04.2025


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



3. Schlussbemerkungen:

- Die Begutachtung des Grundstücks 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, 152. Ergänzungslieferung, Stand 02/2025
- (2) Dr. Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch Bd. 5-4. Loseblattausgabe. Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler, 77. Ergänzungslieferung, Stand 12/2024
- (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, Brienner Straße 12, 80333 München

Gemeinde Frielendorf: Ziegenhainer Straße 2, 34621 Frielendorf. Tel.: 05684-9999 0

Schwalm-Eder-Kreis: Hans-Scholl-Straße 1, 34576 Homberg/Efze. Tel.: 05681-775 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

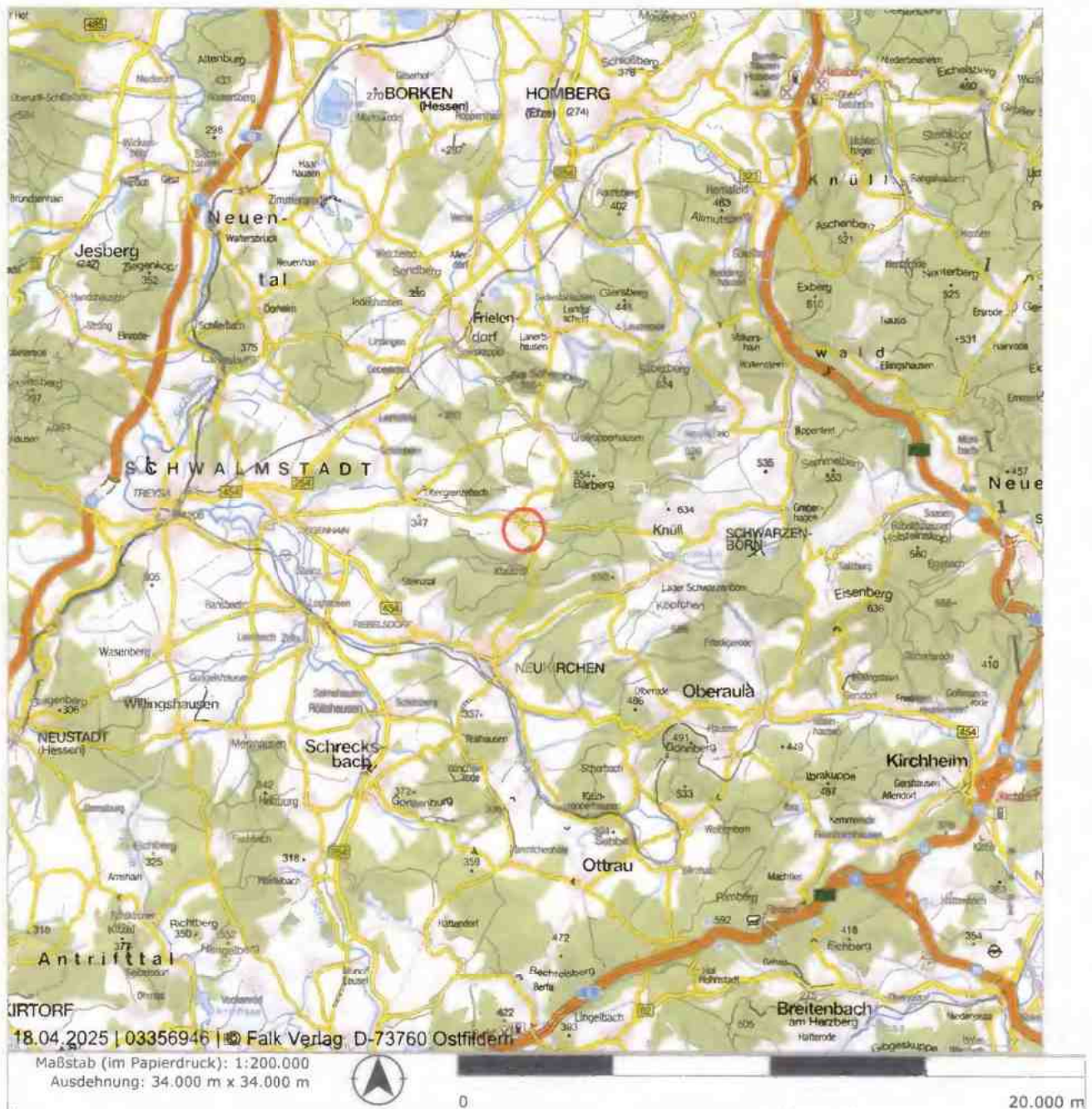
Fachspezifische Software:

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2025) erstellt.

5. Anlagen:

Anlage 1: Übersichtskarte MairDumont

34626 Neunkirchen, Gemarkung Seigertshausen, Die Roeder



Dieses Dokument beruht auf der Beste Jung 03356946 vom 18.04.2025 auf 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® 2025

Seite

Anlage 2: Regionalkarte MairDumont

34626 Neunkirchen-Seigertshausen, Die Roeder



geoport



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: 2025**



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03356946 vom 18.04.2025 auf 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® 2025

Seite

Anlage 3: Orthophoto/Luftbild Hessen

34626 Neunkirchen-Seigertshausen, Die Roeder



geoport



18.04.2025 | 03356946 | © Hessische Landesverwaltung 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, maßstabsgetreue 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.

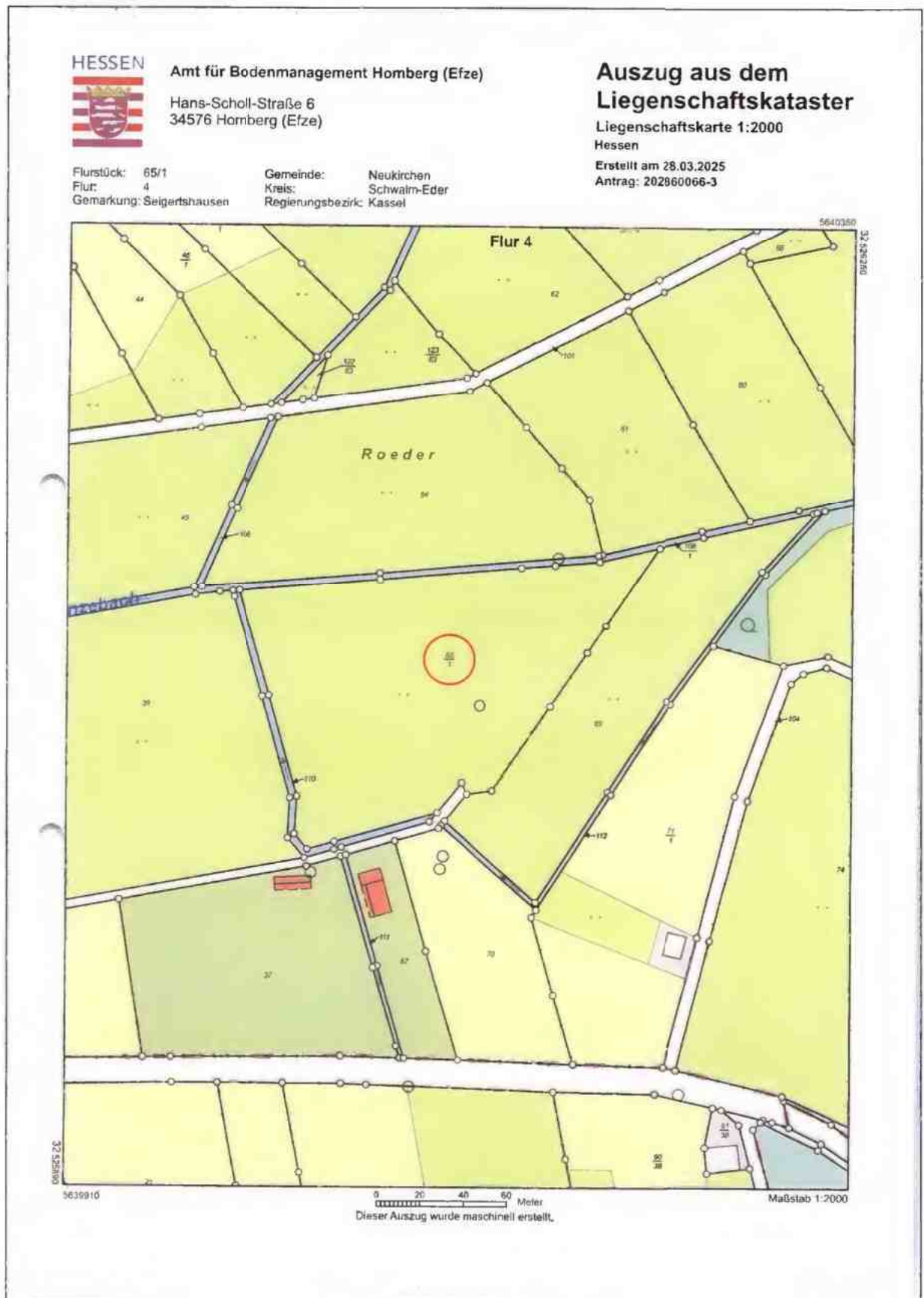
Datenquelle: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03356946 vom 18.04.2025 auf 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® 2025

Seite

ht a
en d
303

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



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

Antrag: 202860066-2

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**Flurstücksnachweis Hessen mit
Bodenschätzung

Erstellt am 28.03.2025

Flurstück 65/1, Flur 4, Gemarkung Seigertshausen

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Neukirchen Kreis Schwalm-Eder Regierungsbezirk Kassel
Lage:	Die Roeder
Fläche:	15 101 m ²
Tatsächliche Nutzung:	15 101 m ² Grünland
Bodenschätzung:	15 101 m ² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (III), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 42, Grünlandzahl 42, Ertragsmesszahl 6 342 Gesamtertragsmesszahl 6 342

Angaben zur Buchung

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Schwalmstadt Grundbuchbezirk Seigertshausen Grundbuchblatt 744 Laufende Nummer 2

Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

Seite 1 von 1

Anlage 5: Objektfotos



Abb. 1: Zuwegung



Abb. 2: Blick Richtung Norden



Abb. 3: Blick Richtung Nordosten



Abb. 4: Blick Richtung Nordosten