



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

**AZ: 3 K 28/2024**

Zertifizierte Sachverständige für die  
Markt- und Beleihungswertermittlung  
von Wohn- und Gewerbeimmobilien  
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Zertifikats-Nr. 0704-009  
Zertifizierungsstelle akkreditiert nach  
DIN EN ISO/IEC 17024

Am Berg 10  
34621 Frielendorf

Fon: 06691 | 96 88 888  
mobil: 0173 | 10 25 699  
info@immowert-epp.de  
www.immowert-epp.de

## **VERKEHRSWERTERMITTLUNG (nach § 194 BauGB) zum Zweck der Zwangsversteigerung**

über ein

unbebautes Grundstück (Bauland), Auf den Teichhöfen o. Nr.,  
37242 Bad Sooden-Allendorf



Wertermittlungstichtag: 12.02.2025  
Qualitätstichtag: 12.02.2025

**Verkehrswert des unbebauten Grundstücks:**

**56.000 €**

**GA Nr. 750/23/2025**

Frielendorf, 14. März 2025

Das Gutachten besteht aus 15 Seiten und 4 Anlagen mit 8 Seiten (insgesamt 23 Seiten). Es wurde in 4 Ausfertigungen für das Amtsgericht Eschwege erstellt. Eine Ausfertigung geht zu meinen Akten. Dieses Gutachten ist nur für das Amtsgericht und den angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) bestimmt.

41

**Inhaltsverzeichnis**

1. Vorbemerkungen.....	S. 2
2. Wertermittlungsansätze und –ergebnisse.....	S. 3
3. Grundstücksbeschreibung .....	S. 5
4. Wertermittlung.....	S. 8
4.1 Analyse.....	S. 8
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung (gem. § 6 ImmoWertV).....	S. 8
4.3 Bodenwertermittlung (gem. § 40-45 ImmoWertV).....	S. 8
4.4 Vergleichswertermittlung (gem. §§ 24-26 ImmoWertV).....	S. 11
5. Verkehrswert (gem. § 6 ImmoWertV).....	S. 12
6. Schlußbemerkungen .....	S. 12
7. Quellenverzeichnis.....	S. 13
8. Verzeichnis der Anlagen und Anlagen.....	S. 14-22

**1.Vorbemerkungen****A) Auftrag**

Auftraggeber:	Amtsgericht Eschwege, Friedrich-Wilhelm-Straße 39, 37269 Eschwege, Beschluss vom 10.01.2025, AZ 3 K 28/2024
Beschluss:	„In dem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Zwangsvollstreckung betreffend das im Grundbuch von Bad Sooden-Allendorf Blatt 8985 auf den Namen von ... eingetragene Grundstück Lfd. Nr. 3, Gemarkung Bad Sooden-Allendorf, Flur 54, Flurstück 1/1, Gebäude- und Freifläche, Auf den Teichhöfen, 1002 m <sup>2</sup> ist der Verkehrswert festzusetzen (§ 74 a Abs. 5 ZVG). Als Sachverständige wird bestellt: Dipl. Ing. (TH) Kirsten Pitz-Epp, Am Berg 10, 34621 Frielendorf. ...“
Auftragsdatum:	10.01.2025 (Beschluss); Posteingang 14.01.2025
Wertermittlungstichtag:	12.02.2025 (Tag des Ortstermins)
Qualitätsstichtag:	12.02.2025 (Tag des Ortstermins)
Eigentümer:	eine Eigentümerin lt. Grundbuch; weitere Angaben beim Amtsgericht Eschwege erhältlich
Terminvereinbarung:	Terminanschreiben vom 15.01.2025 und 03.02.2025 an die Verfahrensbeteiligten
Tag des Ortstermins:	Mittwoch, 12.02.2025, 12:00 Uhr bis 12:30 Uhr

- Teilnehmer am Ortstermin: Sohn der Eigentümerin und die Sachverständige Kirsten Pitz-Epp
- Zweck des Gutachtens: Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung (Zwangsvollstreckung)  
*Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB: „Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

## B) Bewertungsobjekt

- Art des Bewertungsobjektes: unbebautes Grundstück (Bauland) im Sondergebiet Kur (Bebauungsplan vorhanden)
- Grundbuchangaben: Amtsgericht: Eschwege  
Grundbuch: Bad Sooden-Allendorf, Blatt 8985  
Grundstück: lfd. Nr. 3  
Größe: 1.002 m<sup>2</sup>
- Katasterangaben: Gemarkung: Bad Sooden-Allendorf  
Flur: 54  
Flurstück: 1/1
- Lage: Auf den Teichhöfen o. Nr., 37242 Bad Sooden-Allendorf

## C) auf Grundlage folgender Unterlagen wird das Gutachten erstellt:

- Karten: Regionalkarte, 1: 200.000; Stadtplan 1:10.000, Lageplan Maßstab 1:500
- planungsrechtliche Situation: schriftliche Auskunft, Bauamt Stadt Bad Sooden-Allendorf vom 23.01.2025.
- Erschließungs- und Abgabensituation: schriftliche Auskunft, Stadt Bad Sooden-Allendorf vom 23.01.2025 und telefonische Auskunft vom 23.01.2025 und telefonisch vom 13.01.2025
- Baulasten: schriftliche Auskunft, Bauverwaltung Werra-Meißner-Kreis, 12.03.2025
- Bodenrichtwertauskunft: [www.geoportal.hessen.de](http://www.geoportal.hessen.de), Stichtag 01.01.2024
- Weitere Informationen zum Standort: lizenzierte Karten, Miet- und Kaufpreise, u.a.: Daten-Service-Portal der Firma on-geo GmbH, 09.07.2023
- Weitere erforderliche Bewertungsdaten: im Quellenverzeichnis aufgeführte Fachliteratur und Bewertungssoftware ProSa, Sprengnetter Real Estate Services GmbH

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

- Lageplan 1:1.000 vom 11.11.2024
- Grundbuchauszug vom 02.12.2024

**E) Sachverhalte**

Der nachfolgenden Wertermittlung liegen folgende Gegebenheiten zugrunde:

- Mieter/Pächter:  
ein Pachtverhältnis liegt nicht vor soweit meine Recherchen ergeben haben.
- Gewerbebetrieb:  
auf dem unbebauten Grundstück wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- Maschinen und Betriebseinrichtungen:  
sind nicht vorhanden.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:  
es bestehen keine Beanstandungen, soweit meine Recherchen ergeben haben.
- Energieausweis:  
ist nicht erforderlich da unbebautes Grundstück.
- Bewegliche Gegenstände / mögliches Zubehör nach § 97, 98 BGB:  
bei der Besichtigung wurden von der Sachverständigen kein Zubehör / keine beweglichen Gegenstände vorgefunden.
- Grundbuch Abt. II, Lasten und Beschränkungen:  
das Gutachten ist im Auftrag des Amtsgerichtes zur Ermittlung des Verkehrswertes in einem Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Daher sind die in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Belastungen nicht wertmindernd berücksichtigt. Es wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt. Die Wertbeeinflussung durch die eingetragenen Lasten und Beschränkungen ist ggf. zusätzlich zu berücksichtigen. Hier nicht der Fall.
- Besichtigung:  
beim Ortstermin konnte das Grundstück von der Straße aus eingesehen und besichtigt werden.

**2. Wertermittlungsergebnisse**

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Gartengrundstück**

in **Bad Sooden-Allendorf, Auf den Teichhöfen o. Nr.**

Flur 54

Flurstücksnummer 1/1

Wertermittlungstichtag: **12.02.2025**

Bodenwert					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	teilw. pflichtig	55,99	1.002,00	56.100,00
		Summen:	55,99	1.002,00	56.100,00

Ergebnisse	
Vergleichswert:	56.100,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>56.000,00 € = 55,89 €/m²</b>
Wertermittlungstichtag	12.02.2025

### 3. Grundstücksbeschreibung

<b>Lage</b>	(s. Anlage 1 + 2)
Bundesland:	Hessen.
Kreis:	Werra-Meißner-Kreis.
Gemeinde / Einwohnerzahl:	Gemeinde Bad Sooden-Allendorf; rd. 8.400 Einwohner; 73,75 km <sup>2</sup> Fläche.
<b>Überörtliche Anbindung:</b>	
größere Städte:	Eschwege rd. 14 km, Witzenhausen rd. 16 km, Kassel rd. 40 km.
Autobahnzufahrten:	A 7 Würzburg-Hannover rd. 27 km.
Bundesstraße:	B 27 Göttingen - Eschwege in der Nähe.
Bahnhof:	ICE-Bahnhof Kassel-Wilhelmshöhe rd. 45 km, Göttingen rd. 45 km, Regionalbahnhof Bad Sooden-Allendorf rd. 700 m.
<b>Innerörtliche Lage:</b>	Randlage, südliches Gemeindegebiet. Bushaltestelle und Bahnhof fußläufig erreichbar. Geschäfte des täglichen Bedarfs und weitere Infrastruktur fußläufig vorhanden.
<b>Wohn-/Gewerbelage:</b>	mittlere bis gute Lage im Kurgebiet; als Gewerbelage nicht geeignet.
<b>Umgebung:</b>	überwiegend Kurkliniken, -einrichtungen, öffentliche Einrichtungen, Landwirtschaftsfläche oder Wohnen.
<b>Immissionen/ Beeinträchtigungen:</b>	keine wesentlichen erkennbar.
<b>Topographie:</b>	eben.
<b>Gestalt und Form</b>	(s. Anlage 3, Lageplan)
Mittlere Breite:	rd. 21 - 35 m.
Mittlere Tiefe:	rd. 33 m.
Grundstücksgröße:	1.002 m <sup>2</sup> .
Grundstücksform:	leicht unregelmäßig.
Sonstiges:	Eckgrundstück Ecke verlängerte Konrad-Adenauer-Allee (Feldweg)/ Fritz-Gottsleben-Straße.
<b>Erschließung</b>	
<b>Straßenart und Ausbau:</b>	Lage an innerörtlicher Nebenstraße (Fritz-Gottsleben-Straße). Voll ausgebaut, Fahrbahn einspurig und asphaltiert. Gehweg einseitig vorhanden. Parken im öffentlichen Straßenraum nicht möglich.
<b>Anschlüsse:</b>	über eine öffentliche Straße erschlossen. Wasser-, Strom-, und Telefonleitungen in der Fritz-Gottsleben-Straße vorhanden (Annahme). Anschluss an öffentliches Kanalnetz möglich, jedoch nicht vorhanden.
<b>Grenzverhältnisse:</b>	südlich bebautes Grundstück, westlich Gartengrundstück angrenzend.
<b>Baugrund, Grundwasser:</b>	soweit augenscheinlich erkennbar gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden.

**Rechtliche Gegebenheiten****Privatrechtliche Situation:**

Grundbuch:	Grundbuch von Bad Sooden-Allendorf, Blatt 8985 vom 02.12.2024 mit letzter Änderung vom 02.12.2024 vor.
Grundbuchlich gesicherte Belastungen Abt. II:	lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk vom 02.12.2024.
Anmerkung:	der Zwangsversteigerungsvermerk wirkt sich nicht wertbeeinflussend aus.
Bodenordnungsverfahren:	da in Abteilung II des Grundbuches kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren (z.B. Sanierungs- oder Umlegungsgebiet) einbezogen ist.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	über sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte und besondere Wohnungs- und Mietbindungen liegen keine Angaben vor. Anhaltspunkte für ein Bestehen haben sich beim Orts-termin und bei den Recherchen zur Gutachtenerstattung nicht ergeben.

**Öffentlich-rechtliche Situation:**

Altlasten:	aus der durchgeführten Objektbesichtigung ergaben sich diesbezüglich keine Hinweise. Ein Altlastenverdacht gilt als unwahrscheinlich.
Baulastenverzeichnis:	lt. Auskunft Kreisverwaltung kein Eintrag.
Denkmalschutz:	besteht nicht.

**Bauplanungsrecht**

Darstellung im Flächennutzungsplan FNP:

Flächennutzungsplan Bad Sooden-Allendorf, rechtswirksam 19.10.2007: SO<sub>K</sub> = Sondergebiet Kur.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

das Grundstück liegt im Bereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans, dem B-Plan Nr. 6 „Bad Sooden-Allendorf - Süd“, rechtskräftig seit 25.10.1975.

Dieser trifft folgende Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung:	SO = Sondergebiet
GRZ:	0,4
GFZ:	1,2
o:	offene Bauweise
Anzahl Geschosse:	3-geschossig.

Textliche Festsetzungen, 4. Änderung, 25.01.1990:  
*„Ausnahmsweise können zugelassen werden: sonstige Kur- und Badeeinrichtungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Räume für sonstig freiberufliche Tätige und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.“*

**Bauordnungsrecht**

Genehmigung: unbebautes Grundstück, daher nicht relevant.

Baubehördliche Beanstandungen: keine soweit meine Recherchen ergeben haben.

**Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation**

Entwicklungszustand: baureifes Land nach § 3, Abs. 4 ImmoWertV 21.

Beitragsrechtlicher Zustand nach BauGB, KAG: das Bewertungsgrundstück ist teilweise beitragspflichtig. Das Grundstück ist durch eine öffentliche Straße (Fritz-Gottleben-Straße) erschlossen. Erschließungsbeiträge für die Ersterschließung stehen hier offensichtlich nicht mehr aus. Kanal- und Straßenbauarbeiten sind hier in absehbarer Zeit nicht geplant.

Ein ebenso angrenzender Feldweg ist nicht ausgebaut. Hier können -wenn auch nicht in absehbarer Zeit- einmal zukünftig Erschließungsbeiträge anfallen.

Im Falle einer Bebauung des Grundstücks fallen noch kostenpflichtige Anschlußkosten / Baukostenzuschüsse für Kanal, Wasser, Strom etc. für Leitungen von den öffentlichen Hauptleitungen in der Straße bis an die Grundstücksgrenze (sog. Grundstücksanschluß) an.

*Die Wertermittlung basiert hinsichtlich des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands auf Informationen der Gemeindeverwaltung. Diese Angaben wurden von der Sachverständigen nicht zusätzlich überprüft. Eine Haftung für die Richtigkeit dieser Angaben wird deshalb nicht übernommen. Vor einer auf diesem Gutachten basierenden vermögensmäßigen Disposition wird empfohlen, sich über den abgabenrechtlichen Zustand und die Grundstücksanschlußkosten bei der jeweils zuständigen Stelle zu informieren.*

**Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation**

Derzeitige Nutzung: unbebautes Grundstück, Gartenland, derzeit offensichtlich ohne Bewirtschaftung.

Wirtschaftliche Folgenutzung: Baugrundstück (bebaubar nur im Rahmen des Bebauungsplans Sondergebiet Kur).

Stellplätze/Garagen: zur Zeit keine Stellplatzmöglichkeit auf dem Grundstück.

Vermietung/Verpachtung: keine.

**Außenanlagen:**

Ver- und Entsorgung: Annahme: keine Ver- und Entsorgungsleitungen auf dem Grundstück vorhanden.

Freigelände: nicht bauliche Außenanlagen: Bewuchs mit überständigem Gras, diversen Obstbäumen und Brombeerhecken entlang des Zauns.

Grundstückseinfriedung: Drahtzaun.

Bebauung: keine.

Zustand: ebenes Grundstück in ungepflegtem Zustand wie überständiger Bewuchs oder Schadstellen am Zaun.

#### 4. Wertermittlung

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstückes, d.h. den im nächsten (auch fiktiv zu unterstellenden) Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis möglichst zutreffend zu ermitteln. Somit ist der Verkehrswert als der Preis zu bestimmen, den „Jedermann“, d.h. der wirtschaftlich handelnde Marktteilnehmer, im Durchschnitt für dieses Grundstück zu zahlen bereit wäre.

##### 4.1 Analyse des Bewertungsgrundstücks

Das Bewertungsgrundstück liegt im Sondergebiet Kur, angrenzend an eine größere, derzeit nicht in Betrieb befindliche Klinik, in der Kurstadt Bad Sooden-Allendorf und ist prinzipiell als Baugrundstück nutzbar, jedoch nur im Rahmen des Bebauungsplans.

Die Nachfragesituation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt nach Objekten dieser Art -Baugrundstück im Kurgebiet - wird aufgrund der durch den B-Plan eingeschränkten zweckgebunden Nutzung, eher als gering eingeschätzt. Im Falle einer Bebauung fallen noch Grundstücksanschlußkosten an.

##### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Für das unbebaute Grundstück werden eine Bodenwertermittlung und eine Vergleichswertermittlung durchgeführt, was hier plausibel ist, da keine baulichen Anlagen zu bewerten sind.

##### 4.3 Bodenwertermittlung (gem. § 40-43 ImmoWertV 21)

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße – werden durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

**Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **65,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	SO (Sondergebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

**Beschreibung des Bewertungsgrundstücks**

Wertermittlungsstichtag	=	12.02.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	SO (Sondergebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	1.002 m <sup>2</sup>

**Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den teilw. beitragspflichtigen Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>65,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	12.02.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	SO (Sondergebiet)	SO (Sondergebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 65,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	1.002	× 1,00	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	E3
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>65,00 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= <b>65,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 1.002 m <sup>2</sup>	
<b>vorläufiger beitragsfreier Bodenwert</b>	= <b>65.130,00 €</b>	
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	- 9.000,00 €	E1

<b>Teilweise beitragspflichtiger Bodenwert</b>	= 56.130,00 €
	<b>rd. 56.100,00 €</b>

Der **teilweise beitragspflichtige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 12.02.2025 insgesamt **56.100,00 €**.

#### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1:

Die angesetzten Beiträge für Grundstücksanschlusskosten für Kanal; Wasser, Strom und ggf. Gas entstammen den Angaben der jeweils zuständigen Stellen (Gemeindeverwaltung, Zweckverbände, Versorgungsunternehmen etc.). Bei fehlenden örtlichen Daten wurden Durchschnitts-/Vergleichswerte aus [1], Kapitel 3.10.10 entnommen.

Zu- und Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert

Bezeichnung	Wertbeeinflussung
noch ausstehende Abgaben geschätzt (1.002 m <sup>2</sup> x 9 €/m <sup>2</sup> )*	-9.000,00 €
zukünftige Grundstücksanschlusskosten	
Summe	-9.000,00 €

\*pauschal geschätzt anhand Angaben der Stadtverwaltung und Literaturangaben:

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

Bei der Bewertung eines unbebauten Grundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder sonstige wertbeeinflussende Umstände (z.B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>56.100,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	+	<b>0,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>56.100,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>56.100,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	=	<b>56.100,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>56.100,00 €</b>

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

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)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** des unbebauten Grundstücks wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **56.100 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück, nutzbar als Baugrundstück (nur im Rahmen des Bebauungsplans Sondergebiet Kur)

Gemarkung Bad Sooden-Allendorf, Flur 54, Flurstück 1/1,  
Auf den Teichhöfen o. Nr., 37242 Bad Sooden-Allendorf, 1.002 m<sup>2</sup>

wird entsprechend des im Vorabschnitt ermittelten Vergleichswertes zum Wertermittlungsstichtag 12.02.2025 gerundet mit

**56.000 €**

**in Worten: sechshundfünfzigtausend Euro  
(= rd. 55,89 €/m<sup>2</sup>)**

geschätzt.

Das Grundstück wurde am 12.02.2025 von mir besichtigt. Ich versichere, daß ich das vorstehende Gutachten persönlich, parteilos, wirtschaftlich unabhängig und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst habe.

Frielendorf, den 14.03.2025



K. Pitz-Epp  
Dipl. Ing. Kirsten Pitz-Epp

Zertifizierte Sachverständige, ZIS Sprengnetter-Zert (WG)

#### 6. Schlussbemerkungen:

- Die Begutachtung des unbebauten 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.
- Im Gutachten ggf. angegebene Aussagen des Eigentümers/Vertreters/Mieters/ Nachbarn etc. wurden nur mündlich erteilt. Eine schriftliche Bestätigung liegt der Sachverständigen nicht vor. Eine Haftung der Sachverständigen für den Inhalt der Aussagen wird ausgeschlossen. Die Aussagen des Eigentümers etc. werden in dem Gutachten teilweise verwendet und als solche Annahmen kenntlich gemacht.
- 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.

**7. 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 03/2025
- (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) Bernd-Peter Schäfer:  
Die Wertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren. Seminarskript 05.06.2023

**Informationen:**

on-geo GmbH:

Daten-Service-Portal: Übersichtskarte, Stadtplan, Firma on-geo GmbH, Brienner Straße 12, 80333 München

Stadt Bad Sooden-Allendorf:

Stadtverwaltung, Marktplatz 8, 37242 Bad Sooden-Allendorf, Tel.: 05652-95 85-0

Kreisverwaltung Werra-Meißner-Kreis:

Hohner Straße 49, 37269 Eschwege. Baulasten: Tel.: 05651-302 0

**Rechtsgrundlagen:**

BauGB:

Baugesetzbuch in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

ImmoWertV 21:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

ZVG:

Zwangsversteigerungsgesetz in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen 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

# Anlagen zu 3 K 28/2024

---

## 8. Verzeichnis der Anlagen:

- Anlage 1: Regionalübersicht ca. 1:200 000
- Anlage 2: Stadtplanausschnitt 1:10.000
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:500
- Anlage 4: Objektfotos

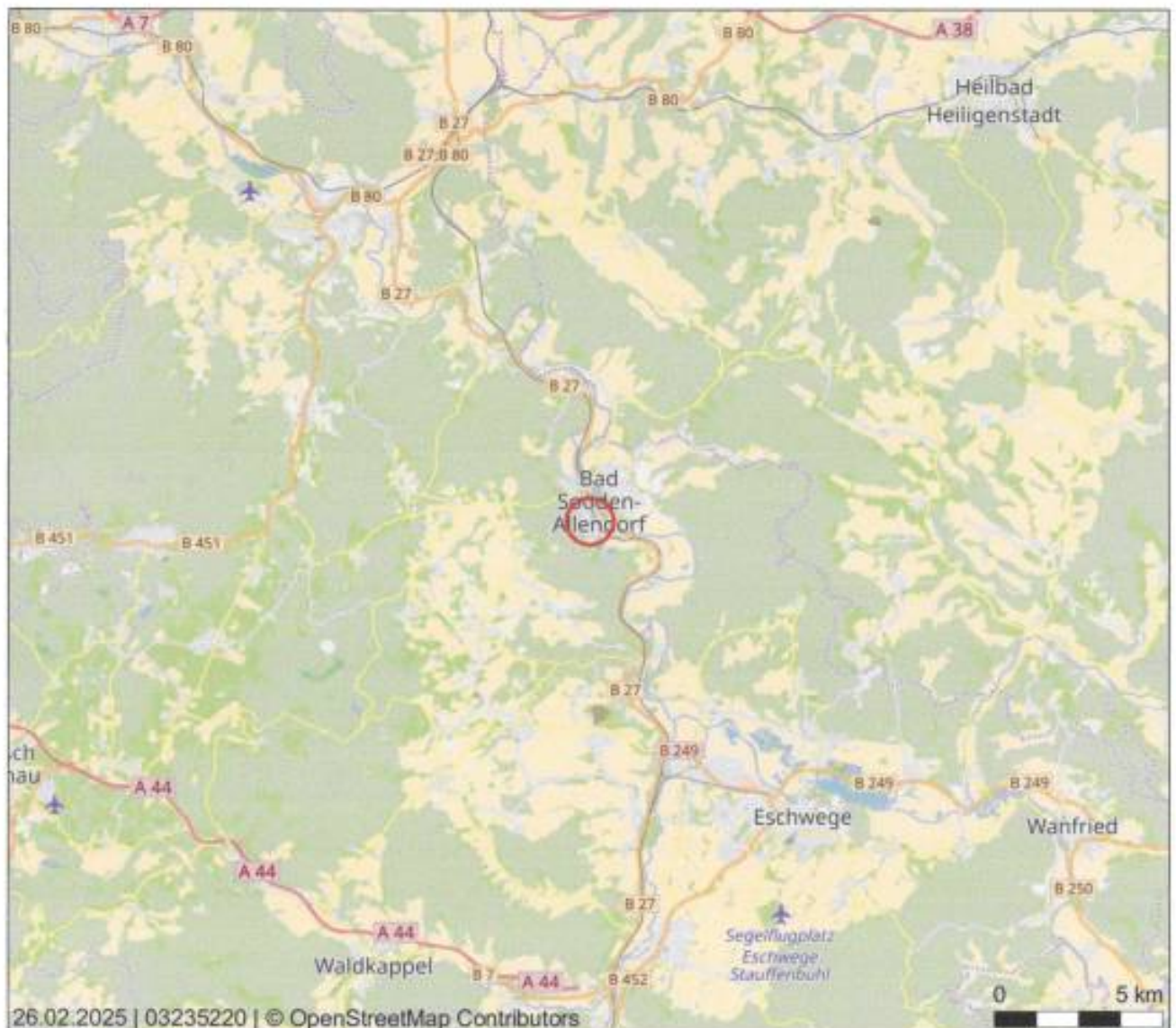
**Anlage 1: Übersichtskarte MairDumont**

37242 Bad Sooden-Allendorf, Auf den Teichhöfen o. Nr.



geoport

Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Eschwege (13,0 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Bad Sooden-Allendorf (0,6 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Göttingen (30,5 km)
Nächster Flughafen (km)	Kassel Airport (44,0 km)
Landeshauptstadt	Wiesbaden (178,7 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Bad Sooden-Allendorf, Stadt (1,5 km)



Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen

Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnauffahrten ausgewiesen. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden. **Datenquelle:** Infrastrukturinformationen: microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2024



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03235220 vom 26.02.2025 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de); ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

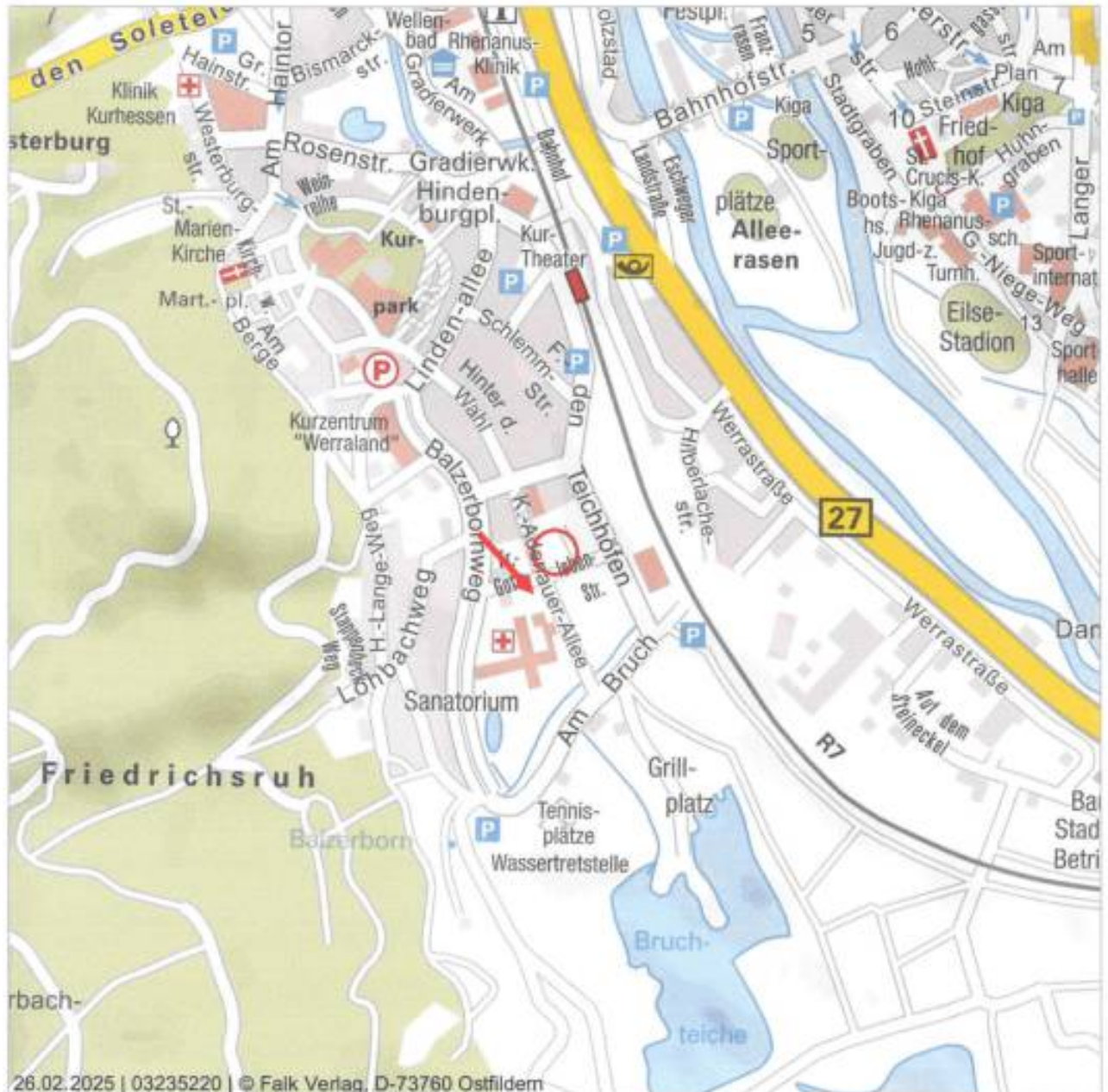
Seite

## Anlage 2: Regionalkarte MairDumont

37242 Bad Sooden-Allendorf, Auf den Teichhöfen o. Nr.



geoport



26.02.2025 | 03235220 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

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



0

1.000 m

Regionalkarte einfarbig mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte. **Datenquelle MAIRDUMONT GmbH & Co. KG** Stand: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03235220 vom 26.02.2025 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite

**Anlage 3: Lageplan**



Maßstab 1:1.000



Maßstab 1:500

Quelle: gds.hessen.de

**Anlage 4: Objektfotos**



Abb. 1: Blick von Kreuzung Konrad-Adenauer-Allee / Fritz-Gottsleben-Straße



Abb. 2: Blick Richtung Fritz-Gottsleben-Straße



Abb. 3: Blick Richtung westlicher Feldweg



Abb. 4: Ansicht von Fritz-Gottslieben-Straße



Abb. 5: Ansicht von Fritz-Gottleben-Straße



Abb. 6: Blick von Fritz-Gottleben-Straße Richtung Süden



Abb. 7: Ansicht von westlichem Feldweg



Abb. 8: Blick von westlichem Feldweg