

# GUTACHTEN

in der Zwangsversteigerungssache 3 K 21/24  
über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

|              |   |
|--------------|---|
| Objektart:   | vier unbebaute Gebäude- und Freiflächen   |
| Adresse:     | Auf dem Kannrain, Bad Sooden-Allendorf  |
| Grundstücke: | 609 m <sup>2</sup> , 606 m <sup>2</sup> , 630 m <sup>2</sup> , 607 m <sup>2</sup> |



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 25.11.2025

für das Flurstück 57/2 mit rd. **23.140 €**,

für das Flurstück 57/3 mit rd. **23.030 €**,

für das Flurstück 57/4 mit rd. **23.940 €**

und für das Flurstück 57/1 mit rd. **23.070 €**

## INHALTSVERZEICHNIS

|  | <b>Seiten</b> |
|--|---------------|
| <b>1. Allgemeine Angaben</b>           | 2             |
| <b>2. Grund- und Bodenbeschreibung</b> | 3             |
| <b>3. Ermittlung der Verkehrswerte</b> | 7             |
| <b>4. Anlagen</b>                      | 14            |

### 1. Allgemeine Angaben

#### 1.1. Angaben zu den Bewertungsobjekten

Art der Bewertungsobjekte: vier unbebaute Rohbauland- Flurstücke

Objektadresse: Auf dem Kannrain, 37242 Bad Sooden-Allendorf

Grundbuch-/ Katasterangaben: Grundbuch von Bad Sooden-Allendorf Blatt 8310, Gemarkung Bad Sooden-Allendorf:

- laufende Nr. 2 im Bestandsverzeichnis, Flur 4, Flurstück 57/2, Gebäude- und Freifläche, Auf dem Kannrain, Größe 609 m<sup>2</sup>
- laufende Nr. 3 im Bestandsverzeichnis, Flur 4, Flurstück 57/3, Gebäude- und Freifläche, Auf dem Kannrain, Größe 606 m<sup>2</sup>
- laufende Nr. 4 im Bestandsverzeichnis, Flur 4, Flurstück 57/4, Gebäude- und Freifläche, Auf dem Kannrain, Größe 630 m<sup>2</sup>
- laufende Nr. 5 im Bestandsverzeichnis, Flur 4, Flurstück 57/1, Gebäude- und Freifläche, Auf dem Kannrain, Größe 607 m<sup>2</sup>

#### 1.2. Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Eschwege

Auftrag vom: 06.10.2025

Eigentümer: datenschutzrechtliche Angaben werden dem Amtsgericht gesondert mitgeteilt

### 1.3. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zwecks Zwangsversteigerung  
zur Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungsstichtag: 25.11.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 25.11.2025

Teilnehmer am Ortstermin: der Sachverständige

Ablauf des Ortstermins: die sieben Verfahrensbeteiligten wurden schriftlich über einen  
Besichtigungstermin informiert; eine Beteiligte hat telefonisch  
abgesagt, sonst kamen keine Rückmeldungen, sodass zum  
anberaumten Termin die vier zusammenliegenden unbebauten  
Flurstücke vollständig besichtigt wurden

herangezogene Unterlagen,

Erkundigungen, Informationen: - Grundbuchauszug und Liegenschaftskarten über das  
Amtsgericht Eschwege  
- örtliche Fachinformationen und Bodenrichtwertauskünfte  
über Geodateninfrastruktur des Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen (Amt für  
Bodenmanagement Homberg (Efze)  
- Fotodokumentation mit Luftaufnahmen vom Ingenieurbüro  
angefertigt

## 2. Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1. Lage

#### 2.1.1. Großräumige Lage

Bundesland: Hessen

Stadt/Gemeinde: Bad Sooden-Allendorf – historischer Doppelort links und rechts  
der Werra im Werra-Meißner-Kreis mit rd. 8.400 Einwohnern; die  
Altstadt von Allendorf zeichnet sich durch seine in geschlossener  
Bauweise vorhandenen historischen Fachwerkhäuser aus,  
während Bad Sooden vor allem durch die Kuranlagen geprägt ist;  
Bad Sooden-Allendorf verfügt über Kindertagesstätten, Grund-  
und weiterführende Schulen; insgesamt herrscht eine gute  
kleinstädtische Infrastruktur

überörtliche Anbindung: gute Verkehrslage durch die durch die Stadt führende Bundesstraße 27, der nächstgelegene Autobahnanschluss zur Bundesautobahn 38 über Anschlussstelle Friedland befindet sich in ca. 23 km Entfernung, zur Bundesautobahn 7 über Anschlussstelle Hann. Münden-Hedemünden in ca. 25 km Entfernung; das Oberzentrum Kassel mit ICE-Bahnhof sowie weiteren Anschlussstellen zu den Bundesautobahnen 44 und 49 befindet sich in ca. 48 km Entfernung

### 2.1.2. Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: am nordwestlichen Ortsrand zwischen dem Fluss Werra und der Bebauung entlang der nördlich aus dem Ortsteil Allendorf führenden Wahlhäuser Straße (L 3488); Bestandteil einer Rohbaulandparzellierung mit ca. 25 Ein- und Zweifamilienhaus-Bauplätzen

Gemarkungsteil: Rohbaulandfläche mit westlich angrenzendem Grünland und östlich angrenzendem Allgemeinen Wohngebiet

Beeinträchtigungen: die Grundstücke sind nur über einen sandgeschlemmten Schotterweg erreichbar; sonst keine Beeinträchtigungen

Topografie: die Grundstücke weisen eine leicht geneigte Topografie nach Nordwesten auf

### 2.2. Gestalt und Form

Größe/ Gestalt: jeweils etwas über 600 m<sup>2</sup> große Furstücke auf bestehendem Grünland mit rechteckiger Grundstücksform

Profil: leicht hängiges Gelände

### 2.3. Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart/-ausbau: nur sandgeschlemmter einspuriger Schotterweg; ausschließlich vom Stadtteil Allendorf über die Anliegerstraße *Kannhöhe* erreichbar

Anschlüsse an Ver- und

Entsorgungsleitungen: keine

#### Grenzverhältnisse, nachbarliche

Gemeinsamkeiten: keine  
Baugrund, Grundwasser: offensichtlich geeigneter Baugrund und kein ersichtliches Grundwasser

#### 2.4. Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte

Belastungen: keine Eintragungen vorhanden  
Anmerkung: eventuelle Schuldverhältnisse in Abteilung III des Grundbuchs werden hier nicht berücksichtigt  
Bodenordnungsverfahren: Vermerk in Abteilung II des Grundbuchs aus 1999, dass das Umlegungsverfahren eingeleitet ist, ist inzwischen gestrichen  
nicht eingetragene Rechte und Lasten: konnte nicht ermittelt werden

#### 2.5. Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten: es handelt sich um ein ehemaliges Landwirtschaftsflurstück, das nicht mit Baulasten belastet ist  
Altlastenverzeichnis: es handelt sich um keinen altlastenverdächtigen Standort nach Ansicht des Sachverständigen

#### Bauplanungsrecht

Darstellung im Bebauungsplan: das Grundstück befindet sich im Außenbereich; es gibt für das Rohbauland noch keinen Bebauungsplan

wertbeeinflussende

Satzungen: keine

#### Bauordnungsrecht

keine wertbeeinflussenden Besonderheiten

## 2.6. Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität):

der Entwicklungszustand der zubewertenden Fläche ist nach § 5 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) einzuordnen; bei den Bewertungsflächen handelt es sich um **Rohbauland**;

Rohbauland sind danach Grundstücksflächen, die nach den bauplanungsrechtlichen Vorschriften grundsätzlich bebaubar sind, deren Erschließung (wie hier) jedoch noch nicht gesichert ist; die Flächen befinden sich somit im Übergangszustand zwischen Bauerwartungsland und baureifem Land; für eine bauliche Nutzung bestehen noch Defizite hinsichtlich der tatsächlichen oder rechtlichen Erschließung wie öffentliche Verkehrsflächen und Ver- und Entsorgungsleitungen wertrelevant sind in diesem Entwicklungsstadium insbesondere:

- noch zu tragende Erschließungskosten
- zeitliche Verzögerung bis zur baureifen Nutzbarkeit
- wirtschaftliche und technische Entwicklungsrisiken

der Bodenwert liegt daher unter dem Niveau vom baureifen Land (100 %), jedoch deutlich oberhalb von Bauerwartungsland (20 % bis 50 %)

Beitrags- und Abgabenzustand: erschließungsbeitragspflichtig

## 2.7. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.

## 2.8. Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

derzeitige Nutzung: zum Wertermittlungsstichtag Landwirtschaftsflurstück als Grünland

## 2.9. Außenanlagen

keine separaten

### 3. Ermittlung der Verkehrswerte

#### 3.1. Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für vier Rohbaulandflurstücke in der Gemarkung Bad Sooden-Allendorf zum Wertermittlungsstichtag 25.11.2025 ermittelt.

##### a)

|                             |       |           |                    |
|-----------------------------|-------|-----------|--------------------|
| Grundbuch                   | Blatt | lfd. Nr.  |                    |
| <i>Bad Sooden-Allendorf</i> | 8310  | 2         |                    |
| Gemarkung                   | Flur  | Flurstück | Fläche             |
| <i>Bad Sooden-Allendorf</i> | 4     | 57/2      | 609 m <sup>2</sup> |

##### b)

|                             |       |           |                    |
|-----------------------------|-------|-----------|--------------------|
| Grundbuch                   | Blatt | lfd. Nr.  |                    |
| <i>Bad Sooden-Allendorf</i> | 8310  | 3         |                    |
| Gemarkung                   | Flur  | Flurstück | Fläche             |
| <i>Bad Sooden-Allendorf</i> | 4     | 57/3      | 606 m <sup>2</sup> |

##### c)

|                             |       |           |                    |
|-----------------------------|-------|-----------|--------------------|
| Grundbuch                   | Blatt | lfd. Nr.  |                    |
| <i>Bad Sooden-Allendorf</i> | 8310  | 4         |                    |
| Gemarkung                   | Flur  | Flurstück | Fläche             |
| <i>Bad Sooden-Allendorf</i> | 4     | 57/4      | 630 m <sup>2</sup> |

##### d)

|                             |       |           |                    |
|-----------------------------|-------|-----------|--------------------|
| Grundbuch                   | Blatt | lfd. Nr.  |                    |
| <i>Bad Sooden-Allendorf</i> | 8310  | 5         |                    |
| Gemarkung                   | Flur  | Flurstück | Fläche             |
| <i>Bad Sooden-Allendorf</i> | 4     | 57/1      | 607 m <sup>2</sup> |

#### 3.2. Bodenwertermittlungen

##### 3.2.1. Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

###### Bodenwertermittlung (§§ 13, 14, 40 ImmoWertV)

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

### 3.2.2. Bodenwert-/Vergleichswertberechnungen

#### a) Flurstück 57/2

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand      |                          | Erläuterung |
|--|--------------------------|-------------|
| abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)                | = 40,00 €/m <sup>2</sup> |             |
| abgabenfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = 40,00 €/m <sup>2</sup> |             |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                          |                           |                  |   |
|---|--------------------------|---------------------------|------------------|---|
|   | Richtwert-<br>grundstück | Bewertungs-<br>grundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung   |
| Stichtag                                    | 01.01.2022               | 25.11.2025                | × 0,95           | Abschlag für andauernde geringe Nachfrage am Standort |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                                |                                |                          |  |
|---|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------|--|
| Lage  | mittlere Lage                  | mittlere Lage                  | × 1,00                   |  |
| lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                        |                                |                                | = 38,00 €/m <sup>2</sup> |  |
| Fläche (m <sup>2</sup> )  |                                | 609,00                         | × 1,00                   |  |
| Entwicklungs-<br>stufe  | Rohbauland                     | Rohbauland                     | × 1,00                   |  |
| Art der<br>baulichen<br>Nutzung   | WA (allgemeines<br>Wohngebiet) | WA (allgemeines<br>Wohngebiet) | × 1,00                   |  |
| angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert                                  |                                |                                | = 38,00 €/m <sup>2</sup> |  |
| Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt<br>noch ausstehende Abgaben                |                                |                                | – 0,00 €/m <sup>2</sup>  |  |
| abgabenfreier relativer Bodenwert   |                                |                                | = 38,00 €/m <sup>2</sup> |  |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts |                            | Erläuterung |
|-------------------------------------|----------------------------|-------------|
| abgabenfreier relativer Bodenwert   | = 38,00 €/m <sup>2</sup>   |             |
| Fläche                              | × 609,00 m <sup>2</sup>    |             |
| abgabenfreier Bodenwert             | = 23.142 €<br>rd. 23.140 € |             |

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.11.2025 insgesamt 23.140 €.

#### Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

|  |     |                    |
|--|-----|--------------------|
| Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)           |     | 23.140,00 €        |
| Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung) | +   | 0,00 €             |
| <b>Vergleichswert</b>                          | =   | <b>23.140,00 €</b> |
|  | rd. | <b>23.140 €</b>    |

**b) Flurstück 57/3**

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand      |                          | Erläuterung |
|--|--------------------------|-------------|
| abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)                | = 40,00 €/m <sup>2</sup> |             |
| abgabenfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = 40,00 €/m <sup>2</sup> |             |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                          |                           |                  |   |
|---|--------------------------|---------------------------|------------------|---|
|   | Richtwert-<br>grundstück | Bewertungs-<br>grundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung   |
| Stichtag                                    | 01.01.2022               | 25.11.2025                | × 0,95           | Abschlag für andauernde geringe Nachfrage am Standort |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                                |                                |                          |  |
|---|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------|--|
| Lage  | mittlere Lage                  | mittlere Lage                  | × 1,00                   |  |
| lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                        |                                |                                | = 38,00 €/m <sup>2</sup> |  |
| Fläche (m <sup>2</sup> )  |                                | 606,00                         | × 1,00                   |  |
| Entwicklungs-<br>stufe  | Rohbauland                     | Rohbauland                     | × 1,00                   |  |
| Art der<br>baulichen<br>Nutzung   | WA (allgemeines<br>Wohngebiet) | WA (allgemeines<br>Wohngebiet) | × 1,00                   |  |
| angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert                                  |                                |                                | = 38,00 €/m <sup>2</sup> |  |
| Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt<br>noch ausstehende Abgaben                |                                |                                | – 0,00 €/m <sup>2</sup>  |  |
| abgabenfreier relativer Bodenwert   |                                |                                | = 38,00 €/m <sup>2</sup> |  |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts |                               | Erläuterung |
|-------------------------------------|-------------------------------|-------------|
| abgabenfreier relativer Bodenwert   | = 38,00 €/m <sup>2</sup>      |             |
| Fläche                              | × 606,00 m <sup>2</sup>       |             |
| abgabenfreier Bodenwert             | = 23.028,00 €<br>rd. 23.030 € |             |

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.11.2025 insgesamt 23.030 €.

Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

|  |                      |
|--|----------------------|
| Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)           | 23.030,00 €          |
| Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung) | + 0,00 €             |
| <b>Vergleichswert</b>                          | <b>= 23.030,00 €</b> |
|  | <u>rd. 23.030 €</u>  |

**c) Flurstück 57/4**

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand      |                          | Erläuterung |
|--|--------------------------|-------------|
| abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)                | = 40,00 €/m <sup>2</sup> |             |
| abgabenfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = 40,00 €/m <sup>2</sup> |             |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                          |                           |                  |   |
|---|--------------------------|---------------------------|------------------|---|
|   | Richtwert-<br>grundstück | Bewertungs-<br>grundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung   |
| Stichtag                                    | 01.01.2022               | 25.11.2025                | × 0,95           | Abschlag für andauernde geringe Nachfrage am Standort |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                                |                                |                          |  |
|---|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------|--|
| Lage  | mittlere Lage                  | mittlere Lage                  | × 1,00                   |  |
| lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                        |                                |                                | = 38,00 €/m <sup>2</sup> |  |
| Fläche (m <sup>2</sup> )  |                                | 630,00                         | × 1,00                   |  |
| Entwicklungs-<br>stufe  | Rohbauland                     | Rohbauland                     | × 1,00                   |  |
| Art der<br>baulichen<br>Nutzung   | WA (allgemeines<br>Wohngebiet) | WA (allgemeines<br>Wohngebiet) | × 1,00                   |  |
| angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert                                  |                                |                                | = 38,00 €/m <sup>2</sup> |  |
| Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt<br>noch ausstehende Abgaben                |                                |                                | - 0,00 €/m <sup>2</sup>  |  |
| abgabenfreier relativer Bodenwert   |                                |                                | = 38,00 €/m <sup>2</sup> |  |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts |                            | Erläuterung |
|-------------------------------------|----------------------------|-------------|
| abgabenfreier relativer Bodenwert   | = 38,00 €/m <sup>2</sup>   |             |
| Fläche                              | × 630,00 m <sup>2</sup>    |             |
| abgabenfreier Bodenwert             | = 23.940 €<br>rd. 23.940 € |             |

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.11.2025 insgesamt 23.940 €.

Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

|  |                      |
|--|----------------------|
| Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)           | 23.940,00 €          |
| Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung) | + 0,00 €             |
| <b>Vergleichswert</b>                          | <b>= 23.940,00 €</b> |
|  | <b>rd. 23.940 €</b>  |

**d) Flurstück 57/1**

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand      |                          | Erläuterung |
|--|--------------------------|-------------|
| abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)                | = 40,00 €/m <sup>2</sup> |             |
| abgabenfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = 40,00 €/m <sup>2</sup> |             |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                          |                           |                  |   |
|---|--------------------------|---------------------------|------------------|---|
|   | Richtwert-<br>grundstück | Bewertungs-<br>grundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung   |
| Stichtag                                    | 01.01.2022               | 25.11.2025                | × 0,95           | Abschlag für andauernde geringe Nachfrage am Standort |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                                |                                |                          |  |
|---|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------|--|
| Lage  | mittlere Lage                  | mittlere Lage                  | × 1,00                   |  |
| lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                        |                                |                                | = 38,00 €/m <sup>2</sup> |  |
| Fläche (m <sup>2</sup> )  |                                | 607,00                         | × 1,00                   |  |
| Entwicklungs-<br>stufe  | Rohbauland                     | Rohbauland                     | × 1,00                   |  |
| Art der<br>baulichen<br>Nutzung   | WA (allgemeines<br>Wohngebiet) | WA (allgemeines<br>Wohngebiet) | × 1,00                   |  |
| angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert                                  |                                |                                | = 38,00 €/m <sup>2</sup> |  |
| Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt<br>noch ausstehende Abgaben                |                                |                                | - 0,00 €/m <sup>2</sup>  |  |
| abgabenfreier relativer Bodenwert   |                                |                                | = 38,00 €/m <sup>2</sup> |  |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts |                            | Erläuterung |
|-------------------------------------|----------------------------|-------------|
| abgabenfreier relativer Bodenwert   | = 38,00 €/m <sup>2</sup>   |             |
| Fläche                              | × 607,00 m <sup>2</sup>    |             |
| abgabenfreier Bodenwert             | = 23.066 €<br>rd. 23.070 € |             |

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.11.2025 insgesamt 23.070 €.

Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

|  |     |                 |
|--|-----|-----------------|
| Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)           |     | 23.070,00 €     |
| Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung) | +   | 0,00 €          |
| <b>Vergleichswert</b>                          | =   | 23.070,00 €     |
|  | rd. | <b>23.070 €</b> |

### 3.3. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

#### 3.3.1. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert ist mit Hilfe geeigneter Verfahren zu ermitteln. Neben den in § 7 WertV genannten Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) können auch andere Wertermittlungsverfahren angewandt werden, wenn diese zu sachgerechten Ergebnissen führen und das Wertbild nicht verzerren, was jedoch hier nicht vorgenommen wurde.

Das Vergleichswertverfahren wird angewandt, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Es ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwertes unbebauter sowie bebauter Grundstücke.

Das Ertragswertverfahren ist vor allem für Verkehrswertermittlungen von Grundstücken heranzuziehen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Hinblick auf ihre Rentierlichkeit gehandelt werden (z.B. Mietwohnhäuser, Gewerbeimmobilien, Sonderimmobilien).

Das Sachwertverfahren steht im Vordergrund, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der verkörperte Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei eigen genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern.

Insbesondere bei Anwendungen des Sach- und Ertragswertverfahrens führen die Verfahren nicht unmittelbar zum Verkehrswert, sondern lediglich zum Ertrags- und Sachwert.

Die Verkehrswerte für die zu bewertenden unbebauten Rohbaulandflurstücke wurden über das Vergleichswertverfahren abgeleitet.

#### 3.3.2. Verkehrswerte

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

a)

Das in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung im Grundbuch von Bad Sooden-Allendorf Blatt 8310 unter lfd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis eingetragene Grundstück, Gemarkung Bad Sooden-Allendorf, Flur 4, Flurstück 57/2, Gebäude- und Freifläche, Auf dem Kannrain wird zum Wertermittlungstichtag 25.11.2025 mit rd.

**23.140 €**

**in Worten: Dreiundzwanzigtausendeinhundertvierzig Euro**  
geschätzt.

b)

Das in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung im Grundbuch von Bad Sooden-Allendorf Blatt 8310 unter lfd. Nr. 3 im Bestandsverzeichnis eingetragene Grundstück, Gemarkung Bad Sooden-Allendorf, Flur 4, Flurstück 57/3, Gebäude- und Freifläche, Auf dem Kannrain wird zum Wertermittlungstichtag 25.11.2025 mit rd.

**23.030 €**

**in Worten: Dreiundzwanzigtausenddreißig Euro**  
geschätzt.

c)

Das in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung im Grundbuch von Bad Sooden-Allendorf Blatt 8310 unter lfd. Nr. 4 im Bestandsverzeichnis eingetragene Grundstück, Gemarkung Bad Sooden-Allendorf, Flur 4, Flurstück 57/4, Gebäude- und Freifläche, Auf dem Kannrain wird zum Wertermittlungstichtag 25.11.2025 mit rd.

**23.940 €**

**in Worten: Dreiundzwanzigtausendeinhundertvierzig Euro**  
geschätzt.

d)

Das in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung im Grundbuch von Bad Sooden-Allendorf Blatt 8310 unter lfd. Nr. 5 im Bestandsverzeichnis eingetragene Grundstück, Gemarkung Bad Sooden-Allendorf, Flur 4, Flurstück 57/1, Gebäude- und Freifläche, Auf dem Kannrain wird zum Wertermittlungstichtag 25.11.2025 mit rd.

**23.070 €**

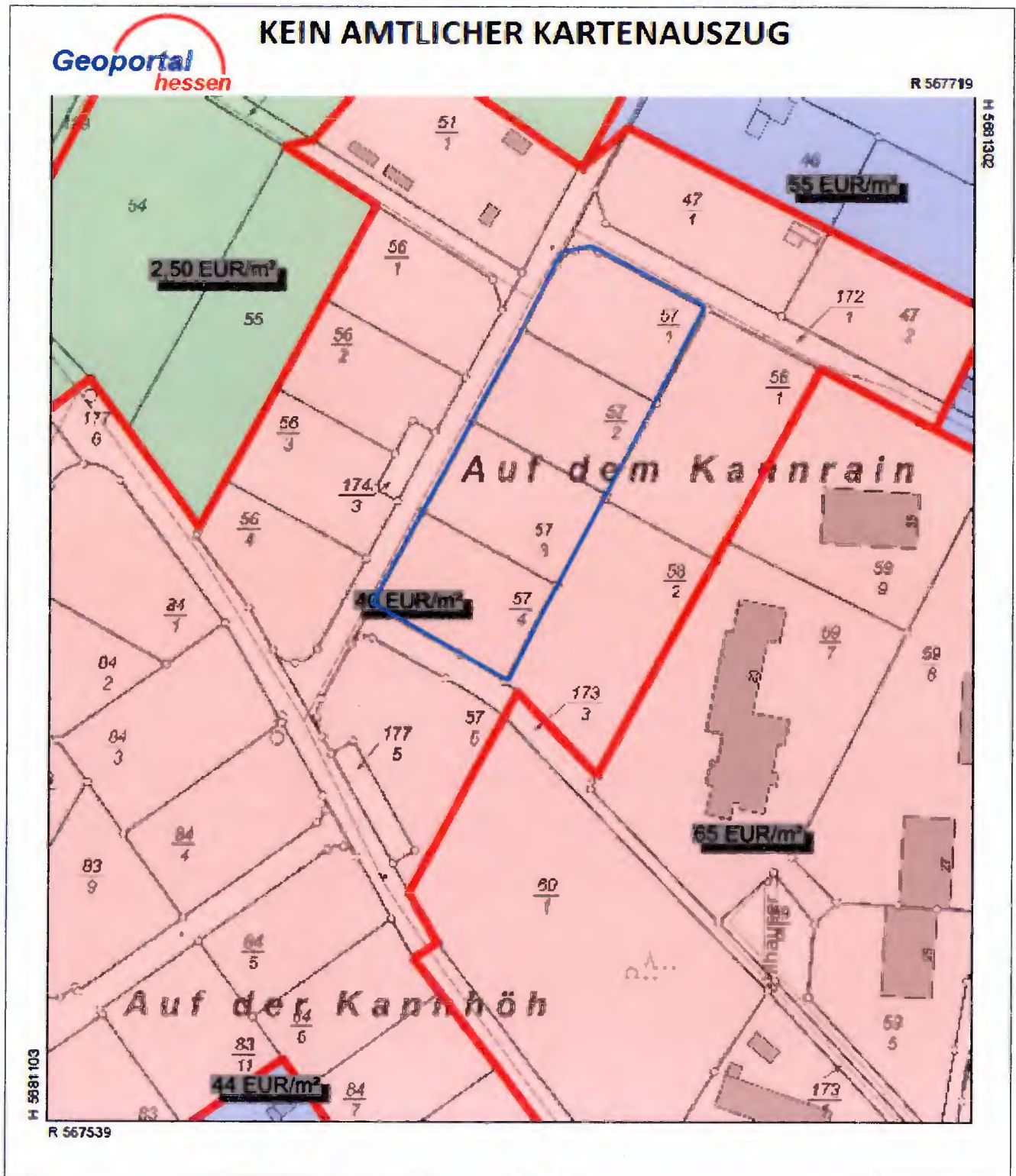
**in Worten: Dreiundzwanzigtausendsiebzig Euro**  
geschätzt.

Heilbad Heiligenstadt, den 10.02.2026

  
Dipl.-Ing. Ralf Schwabe  
Dipl.-Ing. Ralf Schwabe  
öffentlich bestellt und vereidigt



#### 4.2. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte



ohne Maßstab

#### 4.3. Fotodokumentation



Bild 1

zentrale Grundstücks-  
aufnahme in Ostrichtung



Bild 2

einzig vorhandene  
Erschließung:  
Wirtschaftsweg in sandge-  
schlammter Schotterdecke



Bild 3

Luftaufnahme in Ost-  
richtung zeigt, vor den  
Bewertungsflurstücken  
existiert nur ein Grasweg