



AZ: 06 K 24/24

**Kirsten Pitz-Epp | Dipl. Ing. (TH)
Wertermittlung im ländlichen Raum**

EXPOSEE

**Vom Regierungspräsidium Kassel
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für Landwirtschaft**

Fachgebiet:
1.1.2 Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken -Landwirtschaft

Am Berg 10
34621 Frielendorf

**VERKEHRSWERTERMITTLUNG (nach § 194 BauGB)
zum Zwecke der Zwangsversteigerung**

Fon: 06691 | 96 68 888
mobil: 0173 | 10 25 699
info@immowert-epp.de
www.immowert-epp.de

über

zwei landwirtschaftliche Grundstücke, Ackerland
34281 Gudensberg, OT Obervorschütz



Flur 17, Flurstück 95/22, Bei dem obersten Holze



Flur 3, Flurstück 95/227/86, Auf dem Busch

Wertermittlungsstichtag: 11.10.2025

Qualitätsstichtag: 11.10.2025

Verkehrswert

**Grundbuch von Obervorschütz Blatt 1070,
Ifd. Nr. 1: Flur 17, Flurstück 95/22, Ackerland: 11.800 €**

**Grundbuch von Obervorschütz Blatt 1070,
Ifd. Nr. 2: Flur 3, Flurstück 207/86, Ackerland: 2.320 €**

Hinweis: Das gesamte Verkehrswertgutachten kann bei der Geschäftsstelle des Zwangsversteigerungsgerichtes am Amtsgericht Fritzlar eingesehen werden. Die Zusammenfassung im Exposee ersetzt nicht die Einsicht in das Gesamtgutachten. Rückfragen sind ausschließlich an das Amtsgericht zu stellen.

a) Grundstück lfd. Nr. 1, Bei dem obersten Holze, Flur 17, Flurstück 95/22

Zweck	Zwangsversteigerung (Aufhebung der Gemeinschaft)
Objektart	Ackerland
Lage	34281 Gudensberg-Obervorschütz
Grundbuchbezeichnung	Grundbuch von Obervorschütz, Blatt 1070
Katasterangaben	Gemarkung Obervorschütz
	Flur 17 Flurstück 95/22
Grundstücksgroße	3.600 m ²

Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse

Bodenwert					
Grundstücks- teil	Entwicklungs- stufe	beitragsrechtli- cher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	Landwirtschaft- liche Fläche	frei	3,31	3.600,00	11.900,00
		Summen:	3,31	3.600,00	11.900,00
Ergebnisse					
Vergleichswert:			11.800,00 €		
Verkehrswert (Marktwert):			11.800,00 €		
Wertermittlungsstichtag			11.10.2025		

Bewertungsobjekt: Ackerland. Derzeitiger Aufwuchs Winterweizen.
Die Lage ist nur teilweise erkennbar. Grundstücksmarkierungen sind nicht vorhanden.

Topographie: eben.
Grundstückstiefe: rd. 12 m.
Grundstückslänge: rd. 280 m.
Grundstücksgroße: 3.600 m².
Grundstücksform: regelmäßig, längsrechteckig.
Erreichbarkeit: über befestigte Feldwege, asphaltiert oder geschottert.

Öffentlich-rechtliche Situation:

Planungsrecht: Flächennutzungsplan der Stadt Gudensberg, Rechtskraft 27.08.1994. Dargestellt als Fläche für die Landwirtschaft.

Landschafts- oder Naturschutzgebiet o.a.: nein.
Vogelschutzgebiet: nein.
Wasserschutzgebiet: Heilquellenschutzgebiet, Schutzzone IV.
Überschwemmungsgebiet: nein.
Ausgleichsfläche: nein.
FFH-Gebiet: nein.
Naturpark: nein.

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

Wertigkeit des Grundstücks:

Liegenschaftsbuch: tatsächliche Nutzung: 3 600 m² Ackerland
 Bodenschätzung: 1 338 m² Ackerland (A) ... Ackerzahl 67,
 850 m² Ackerland (A) ... Ackerzahl 61
 576 m² Ackerland (A) ... Ackerzahl 67
 527 m² Ackerland (A) ... Ackerzahl 58
 309 m² Ackerland (A) ... Ackerzahl 44
 Gesamtertragsmesszahl 2 242.

Bauliche Anlagen:

Bebauung: keine.
 Einfriedung: keine.

Verpachtung:

Pachtverhältnis: ein Pachtverhältnis besteht. Die jährliche Pachthöhe beträgt lt. Eigentümer 75 €.



Blick von Nord nach Süd

b) Grundstück lfd. Nr. 2, Auf dem Busch, Flur 3, Flurstück 207/86

Zweck	Zwangsversteigerung (Aufhebung der Gemeinschaft)
Objektart	Ackerland
Lage	34281 Gudensberg-Obervorschütz
Grundbuchbezeichnung	Grundbuch von Obervorschütz, Blatt 1070
Katasterangaben	Gemarkung Obervorschütz
	Flur 3 Flurstück 207/86
Grundstücksgröße	800 m ²

Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse

Bodenwert					
Grundstücks- teil	Entwicklungs- stufe	beitragsrechtli- cher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	Landwirtschaft- liche Fläche	frei	2,92	800,00	2.340,00
		Summen:	2,92	800,00	2.340,00
Ergebnisse					
Vergleichswert:			2.320,00 €		
Verkehrswert (Marktwert):			2.320,00 €		
Wertermittlungsstichtag			11.10.2025		

Bewertungsobjekt: Ackerland; abgeerntet. Derzeit kein Aufwuchs.
Die Lage ist teilweise erkennbar. Grundstücksmarkierungen sind nicht vorhanden.

Topographie: eben.
Grundstückstiefe: rd. 15,5 m.
Grundstückslänge: rd. 53,5 m.
Grundstücksgröße: 800 m².
Grundstücksform: regelmäßig, längsrechteckig.
Erreichbarkeit: über unbefestigten Grasweg.

Öffentlich-rechtliche Situation:

Planungsrecht: Flächennutzungsplan der Stadt Gudensberg, Rechtskraft 27.08.1994. Dargestellt als Fläche für die Landwirtschaft.

Landschafts- oder Natur-
schutzgebiet o.a.: nein.
Vogelschutzgebiet: nein.
Wasserschutzgebiet: Heilquellenschutzgebiet, Schutzzone IV.
Überschwemmungsgebiet: nein.
Ausgleichsfläche: nein.
FFH-Gebiet: nein.
Naturpark: nein.

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

Wertigkeit des Grundstücks:

Liegenschaftsbuch: tatsächliche Nutzung: 800 m² Ackerland
Bodenschätzung: 569 m² Ackerland (A) ... Ackerzahl 52,
231 m² Ackerland (A) ... Ackerzahl 49,
Gesamtertragsmesszahl 409.

Bauliche Anlagen:

Bebauung: keine.
Einfriedung: keine.

Verpachtung:

Pachtverhältnis:

ein Pachtverhältnis besteht. Die jährliche Pachthöhe beträgt
lt. Eigentümer 12 €.



Blick von West nach Ost

Frielendorf, 24.10.2025