

Auftraggeber

Amtsgericht Melsungen
Kasseler Straße 29
34212 Melsungen

Simone Mäckler Dipl. Ing. Architektin
Zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024
für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Friedrich-Ebert-Straße 48
34117 Kassel

Telefon: 0561/70 555 175

Internet: www.maeckler.de

E-Mail: kontakt@maeckler.de

Datum: 26. Mai 2026

Mein Az.: 2026 15 539 24

Exposé zum G U T A C H T E N

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft über die
Landwirtschaftsflächen, Flur 2, Flurstück 88 = 1.390 m² und Flurstück 89 = 1.877 m², In der Mose o. Nr.
und die Landwirtschaftsfläche Flur 1, Flurstück 13/4 = 7.146 m², Im Labach o. Nr.
in 34286 Spangenberg / Pfieffe

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 08.05.2026

Tag der Ortsbesichtigung: 08.05.2026

Verkehrswert: **9.100 €**

Aktenzeichen: **23 K 3/26**



Flur 2, Flurstücke 88 und 89 (ca. Lage)



Flur 1, Flurstück 13/4 (ca. Lage)

Exposé: 23 K 3/26	Auftraggeber: Amtsgericht Melsungen.
Art der Bewertungsobjekte:	Landwirtschaftsflächen, eine mit kleinem Waldstück.
Unterstellte Folgenutzung:	Wie vor.
Lage:	In der Mose o. Nr. und Im Labach ohne Nr. in 34286 Spangenberg / Pfieffe.
Katasterangaben:	Gemarkung Pfieffe, Flur 1, Flurstück 88 = 1.390 m ² . Gemarkung Pfieffe, Flur 1, Flurstück 89 = 1.877 m ² . Gemarkung Pfieffe, Flur 2, Flurstück 13/4 = 1.877 m ² .
<u>Grundstücksgrößen</u> Flurstück 88: Flurstück 89: Flurstück 13/4:	1.390 m ² . 1.877 m ² . 7.146 m ² .
<u>Grundstücksformen</u> Flurstück 88 und 89: Flurstück 13/4:	Rechteckige, schmale, nahezu regelmäßige Grundstücksform. Rechteckige, längliche, nahezu regelmäßige Grundstücksform.
<u>Bodenschätzung lt.</u> <u>Liegenschaftskataster Flurstück 88</u>	825 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Verwitterung (V), Bodenzahl 41, Ackerzahl 37, Ertragsmesszahl 305. 565 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Verwitterung (V), Bodenzahl 41, Ackerzahl 39, Ertragsmesszahl 220. Gesamtertragsmesszahl: 525.
<u>Bodenschätzung lt.</u> <u>Liegenschaftskataster Flurstück 89</u>	1.121 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Verwitterung (V), Bodenzahl 41, Ackerzahl 37, Ertragsmesszahl 415. 383 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Verwitterung (V), Bodenzahl 44, Ackerzahl 41, Ertragsmesszahl 157. 373 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Verwitterung (V), Bodenzahl 41, Ackerzahl 39, Ertragsmesszahl 145. Gesamtertragsmesszahl: 717.
<u>Erscheinungsbild und Aufwuchs</u> <u>Flurstücke 88 und 89</u> Geländegestalt: Begrenzung: Form: Aufwuchs: Bauliche Anlagen: Belichtung/Besonnung:	Das Gelände ist leicht geneigt und weist geringfügige Unebenheiten auf. Die Grünlandflächen grenzen zweiseitig an weitere landwirtschaftliche Nutzflächen; an den Kopfseiten befinden sich Wirtschaftswege. Regelmäßig, nahezu rechteckig, lang und schmal. Die Flächen werden augenscheinlich als landwirtschaftliches Grünland genutzt und waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung grasbewachsen. Keine. Sehr gut, da freiliegend.

<u>Erschließung Flurstücke 88 und 89</u> Erreichbarkeit: Wegebeschaffenheit: Notweg: Grenzverhältnisse:	Anfahrbarkeit über einen Wirtschaftsweg. Geschottert, nicht asphaltiert. Nach äußerem Eindruck dient das Grundstück nicht als Notwegeerschließung für ein benachbartes Grundstück. Die Grundstücksgrenzen werden im Südosten sowie im Nordwesten jeweils durch einen geschotterten Wirtschaftsweg begrenzt. Seitliche Grenzsteine, Einfriedungen oder sonstige Grenzmarkierungen sind nicht vorhanden.
<u>Tatsächliche Nutzung</u> Flurstücke 88 und 89:	Grünland.
<u>Vermietung / Verpachtung</u> Flurstücke 88, 89:	Jahrespacht 50 € (je 25 €).
<u>Bodenschätzung lt. Liegenschaftskataster Flurstück 13/4</u>	3.943 m² Acker-Grünland (AGr), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Verwitterung (V), Bodenzahl 39, Ackerzahl 36, Ertragsmesszahl 1.419. 1.224 m² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (I), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 56, Grünlandzahl 49, Ertragsmesszahl 600. 1.146 m² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 45, Grünlandzahl 36, Ertragsmesszahl 413. Gesamtertragsmesszahl: 2.432.
<u>Erscheinungsbild und Aufwuchs</u> <u>Flurstück 13/4</u> Geländegestalt: Begrenzung: Form: Aufwuchs: Belichtung/Besonnung: Bauliche Anlagen:	Das Gelände ist leicht geneigt und weist geringfügige Unebenheiten auf. Die Grünland-/ und Waldfläche grenzt zweiseitig an weitere landwirtschaftliche Nutzflächen; an den Kopfseiten befinden sich Wirtschaftswege. Regelmäßig, nahezu rechteckig, lang und schmal. Grünland / Laubholz. Gut, da freiliegend. Keine.
<u>Erschließung Flurstück 13/4</u> Erreichbarkeit: Wegebeschaffenheit: Notweg: Grenzverhältnisse:	Anfahrbarkeit über einen Wirtschaftsweg. Geschottert, nicht asphaltiert. Nach äußerem Eindruck dient das Grundstück nicht als Notwegeerschließung für ein benachbartes Grundstück. Die Grundstücksgrenzen werden im Südosten sowie im Nordwesten jeweils durch einen geschotterten Wirtschaftsweg begrenzt. Seitliche Grenzsteine, Einfriedungen oder sonstige Grenzmarkierungen sind nicht vorhanden.
<u>Tatsächliche Nutzung</u> Flurstück 13/4:	Ca. 6.313 m ² Grünland, ca. 833 m ² Laubholz.

Vermietung / Verpachtung Flurstück 13/4:	Jahrespacht 69 €.
Grundbuchauszug:	Der Auftragnehmerin liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 16.02.2026 vor.
Grundbuchamt (Amtsgericht):	Melsungen.

Grundbuch von	Blatt	Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Melsungen	594	12	Pfieffe	2	88	1.390 m ²
Melsungen	594	13	Pfieffe	2	89	1.877 m ²
Melsungen	594	11	Pfieffe	1	13/4	7.146 m ²

Abt. I (Eigentümer zum Stichtag):	Datenschutz.
Abt. II (Lasten und Beschränkungen):	Für die zu bewertenden Grundstücke sind keine werterheblichen Eintragungen vorhanden.
Abt. III (Hypotheken, Grundschulden etc.):	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abt. III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Anmerkung:	Eine abschließende Beurteilung ist dem Versteigerungsbericht zu entnehmen.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft der Auftraggeber nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Derartige Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.
Denkmalschutz:	Im Rahmen der Bewertung wird davon ausgegangen, dass für die landwirtschaftlichen Flächen kein Denkmalschutz besteht.
Baulastenverzeichnis:	Ausweislich der schriftlichen Mitteilung des Schwalm-Eder-Kreises vom 05.05.2026 liegen für keines der o. g. Grundstücke entsprechende Eintragungen vor.
Beitragsrechtlicher Zustand:	Es wird unterstellt, dass für die zu bewertenden unbebauten Grundstücke keine Erschließungsbeiträge und sonstigen Abgaben nach BauGB und KAG zu entrichten sind.
Altflächen und Grundwasserschadensfälle:	Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) des Landes Hessen vom 22.04.2026 <i>„beinhaltet der aktuelle Datenbestand</i>

	<i>für die zu bewertenden Flurstücke Flur 2, Flurstücke 88 und 89 sowie Flur 1, Flurstück 13/4 keine relevanten Eintragungen“.</i>
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Normal tragfähiger Baugrund, keine Gefahr von Grund- oder Hochwasser.
<u>Schutzgebiete Flur 2, Flurstücke 88 und 89 und Flur 1, Flurstück 13/4</u>	
Vogelschutzgebiet (SPA):	Nein.
Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH):	Nein.
Landschafts- oder Naturschutzgebiet:	Nein.
Wasser-/Heilquellenschutzgebiet:	Nein.
Überschwemmungsgebiet:	Nein.
Ausgleichsflächen:	Nein.
<u>Planungsrecht</u>	
Flächennutzungsplan:	Landwirtschaftsflächen.
Bebauungsplan:	Für den Bereich der zu bewertenden Grundstücke liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Eine Bebauung ist derzeit nicht vorgesehen.
Verkehrswert unb. Grundstück Flur 2, Flurstück 88:	1.300 €
Verkehrswert unb. Grundstück Flur 2, Flurstück 89:	1.800 €
Verkehrswert unb. Grundstück Flur 1, Flurstück 13/4:	6.000 €
Gesamtsumme:	9.100 €
<u>Anlagen</u>	3 Objekt – Fotos von außen
<i>Der Anspruch auf Verbindlichkeit kann nicht gestellt werden. Die Autorin haftet nur für den sachgerechten Ablauf der Verfahrensmodelle, nicht jedoch für die Endgültigkeit der Daten.</i>	

Kassel, den 26. Mai 2026

*Simone Mäckler*

Simone Mäckler

Dipl. Ing. Architektin akh



Bild 1 | Flur 2, Fl. Stücke 88 und 89
Landwirtschaftsfläche / Grünland „In
der Mose“ (ca. Lage)



Bild 2 | Flur 1, Fl. Stück 13/4
Landwirtschaftsfläche / Grünland
u. Laubholz „Im Labach (ca. Lage)



Bild 3 | Zufahrtsweg
(exemplarisch)