

WERTGUTACHTEN

Aktenzeichen:

AZ: 2 K 28/24

Arealgröße:

Flur-Nr. 1261 zu 4.082 m²



das mit Wintergerste angesäte Grundstück

I. Allgemeines

Das gut geschnittene Grundstück liegt am östlichen Stadtrand der Stadt Helmbrechts zwischen dem sog. „Webersteig“ und den Einfamilienwohnhäusern am Hirtenweg in der Flur-Bezeichnung „Scharrana“. Die Bedeutung des Wortes „Scharrana“ konnte nicht ermittelt werden.

Gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Helmbrechts liegt das Grundstück im sog. Außenbereich. Eine Bebauung ist deshalb nicht möglich, es ist auch nicht als „Bauerwartungsland“ ersichtlich.

Das Grundstück ist zum Webersteig hin nach Westen leicht geneigt. Auf dem Grundstück ist Wintergerste angesät.

Eine direkte Zufahrt vom nicht ausgebauten Webersteig ist nicht möglich, die Zufahrt erfolgt immer über das Grundstück Flur-Nr. 1262. Ob ein Fahrrecht eingetragen ist, kann an dieser Stelle nicht ausgesagt werden.

II. Sachwert

1. Bodenwertermittlung

Arealgröße: 4.082 m²

4.082,00 m² Grünland à 1,50 EUR 6.123,00 EUR

6.123,00 EUR

Bodenwert = Verkehrswert gerundet: 6.000,00 EUR

Der Grundstückspreis für **landwirtschaftliches Grünland** in der Stadt Helmbrechts orientiert sich an der Richtwertfeststellung des Gutachterausschusses des Landkreises Hof vom 31.12.2020.

III. Verkehrswert

Das Verkehrswertgutachten wurde nach dem Sachwertverfahren erstellt, gemäß WertR 06.

Die rechtliche Grundlage zur Verkehrs-/Marktwertermittlung ist die ImmoWertV 2021.

Der Verkehrswert eines Objektes ist im Baugesetzbuch als der Wert definiert, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Berücksichtigung persönlicher oder ungewöhnlicher Umstände beim Verkauf zu erzielen ist.

Der Verkehrswert einer Immobilie kann jedoch im Hinblick auf zahlreiche Imponderabilien nicht exakt errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung.

Bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile würde ich den Verkehrswert des Bewertungsobjektes – auch unter Berücksichtigung aktueller Vergleichspreise, die mir als Gutachter und Sachverständiger bekannt sind – und unter Beachtung erforderlicher Schönheitsreparaturen zum Bewertungsstichtag auf nachstehenden Betrag einschätzen:

Verkehrswert 6.000,00 EUR

Ich versichere, das vorhandene Gutachten unparteiisch mit bestem Wissen und Gewissen angefertigt zu haben.

Helmbrechts, den 10. Juni 2024

Dipl.-Ing.
Peter R. Kaiser, Architekt BDA
Sachverständiger für Grundstücks-
und Gebäudeschätzungen
Birkenstraße 7
95233 Helmbrechts
Tel.: 09252 99300