

# WERTGUTACHTEN

**Aktenzeichen:**

**AZ: 3 K 84/23**

**Arealgröße:**

**Flur-Nr. 418/14      zu 120 m<sup>2</sup>  
(Gebäude und Freifläche)**

**Ein Gebäude befindet sich nicht auf dem Grundstück.**

**Baujahr:**

**unbekannt**



Blick in die Zufahrt nahe Schmiedstraße

## **I. ALLGEMEINES**

Bei nachfolgend bewerteter Flur-Nr. 418/14 handelt es sich um eine asphaltierte Fläche entlang der Gebäude auf Flur-Nr. 417/5, die dem gleichen Eigentümer gehören.

Eine Bebauung aufgrund der geringen Breite der Fläche, ca. 3,50 m, ist nicht möglich.

Die Fläche dient in erster Linie dazu, eine Abstandsfläche zu den Gebäuden auf Flur-Nr. 417/5 zu erreichen und von dieser Zufahrt aus evtl. Reparaturarbeiten an vorgenannten Gebäuden vorzunehmen.

Im Grundbuch von Helmbrechts, Band 144, Blatt 5265, sind für das zu bewertende Grundstück, Flur-Nr. 418/14, folgende Rechte und Pflichten eingetragen:

- Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 418/11 (Band 110 Blatt 4074 BVNr. 1). Gemäß Bewilligung vom 20. Juli 1933 eingetragen im Gleichrang mit den Rechten Abt. II Nrn. 2 und 3 am 11. Oktober 1933 und umgeschrieben am 7. Januar 1966 sowie am 23. April 1985.
- Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 418/10 (Band 144 Blatt 5266 BVNr. 1). Gemäß Bewilligung vom 20. Juli 1933 eingetragen im Gleichrang mit den Rechten Abt. II Nrn. 1 und 3 am 11. Oktober 1933 und umgeschrieben am 7. Januar 1966 sowie am 23. April 1985.
- Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 4 (Band 144 Blatt 5263 BVNr. 1). Gemäß Bewilligung vom 20. Juli 1933 eingetragen und im Gleichrang mit den Rechten Abt. II Nrn. 1 und 2 am 11. Oktober 1933 und umgeschrieben am 7. Januar 1966 sowie am 23. April 1985.
- Bebauungsbeschränkung für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 417/5 (BVNr. 1 dieses Blattes). Gemäß Bewilligung vom 24. Oktober 1963 eingetragen am 31. Oktober 1963 und umgeschrieben am 7. Januar 1966 sowie am 23. April 1985.

## **II. Sachwert**

### **Bodenwertermittlung Flur-Nr. 418/14**

Länge des Grundstücks an der Schmiedstraße: ca. 3,50 m

Arealgröße: Flur-Nr. 418/14: 120,00 m<sup>2</sup>

120,00 m<sup>2</sup> asphaltierte Zufahrt à 15,00 EUR 1.800,00 EUR

**Bodenwert = Verkehrswert: 1.800,00 EUR**

### **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                      1.800,00 EUR**

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

Helmbrechts, den 22.01.2024

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