



**AZ.: 3 K 2/23**

**Kirsten Pitz-Epp | Dipl. Ing. (TH)**

**EXPOSEE**

Zertifizierte Sachverständige für die  
Markt- und Beleihungswertermittlung  
von Wohn- und Gewerbeimmobilien  
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

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

Zertifiziert nach  
DIN EN ISO/IEC 17024  
Zertifikats-Nr. 0704-009

Am Berg 10  
34621 Frielendorf

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

über ein

Baugrundstück, Leipziger Straße 30,  
37235 Hessisch Lichtenau-Fürstenhagen



Wertermittlungsstichtag: 04.07.2023  
Qualitätsstichtag: 04.07.2023

**Verkehrswert des unbebauten Grundstücks:**

**17.000 €**

#### Hinweis

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

Zweck	Zwangsversteigerung (Zwangsvollstreckung)
Objektart	Baugrundstück
Lage	Leipziger Straße 30, 37235 Hessisch Lichtenau
Grundbuchbezeichnung	Grundbuch von Fürstenhagen, Blatt 1910, Grundstück lfd. Nr. 2
Katasterangaben	Gemarkung Fürstenhagen
	Flur 5 Flurstück 60/5
Grundstücksgröße	596 m <sup>2</sup>
Eigentumsverhältnisse	ein Eigentümer

## Grundstücksbeschreibung

Innerörtliche Lage:	zentrale Innerortslage. Straßenbahnhaltestelle und einige Geschäfte des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar. Weitere Infrastruktur in Hessisch Lichtenau rd. 3,5 km entfernt.
Wohnlage:	mittlere Wohnlage, auch als Geschäftslage geeignet.
Umgebung:	gemischte Nutzung, Wohnen und Gewerbe in offener zweigeschossiger Bauweise.
Beeinträchtigungen:	Lärmimmission durch Bundesstraße.
Topographie:	leicht hängig, von der Straße aus ansteigend.

## Gestalt und Form

Straßenfront:	rd. 14 m.
Mittlere Tiefe:	rd. 41 m.
Grundstücksgröße:	596 m <sup>2</sup> .
Grundstücksform:	rechteckig.
Oberfläche:	uneben, mit Aufschüttungen.

## Erschließung

Straßenart und Ausbau:	überörtliche Verbindungsstraße mit regem Verkehrsaufkommen, auch Schwerlastverkehr. Voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert. Gehwege vorhanden. Parken im öffentlichen Straßenraum möglich.
Anschlüsse:	über öffentliche Straße erschlossen. Wasser-, Strom-, und Telefonleitungen in der Straße vorhanden. Abwasserbeseitigung über den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.
Grenzverhältnisse:	bebaute Grundstücke angrenzend.
Baugrund, Grundwasser:	soweit augenscheinlich erkennbar gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden. Die lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation ist im Bodenrichtwert berücksichtigt.

## Rechtliche Gegebenheiten

### Privatrechtliche Situation:

Grundbuch:	der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug des Grundbuchs von Fürstenhagen, Blatt 1910 vom 30.01.2023 mit letzter Änderung vom 30.01.2023 vor.
------------	--

Grundbuchlich gesicherte Belastungen Abt. II:	lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk vom 30.01.2023. Der Zwangsversteigerungsvermerk wirkt sich nicht wertbeeinflussend aus.
Bodenordnungsverfahren:	da in Abteilung II des Grundbuches kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren (z.B. Sanierungs- oder Umlegungsgebiet) einbezogen ist.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	über sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte und besondere Wohnungs- und Mietbindungen liegen keine Angaben vor. Anhaltspunkte für ein Bestehen haben sich beim Orts-termin und bei den Recherchen zur Gutachtenerstattung nicht ergeben.

**Öffentlich-rechtliche Situation:**

Altlasten:	aus der durchgeführten Objektbesichtigung ergaben sich diesbezüglich keine Hinweise. Ein Altlastenverdacht gilt als unwahrscheinlich. <i>Eine Untersuchung und Bewertung des Bewertungsgrundstücks hinsichtlich Altlasten gehört nicht zum Gutachtenauftrag und wird auftragsgemäß nicht vorgenommen.</i>
Baulastenverzeichnis:	kein Eintrag im Baulastenverzeichnis.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz in der Umgebung besteht nicht.

**Bauplanungsrecht**

Flächennutzungsplan FNP:	dargestellt als M = gemischte Baufläche. FNP Stadt Hessisch Lichtenau, von 1986.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	für diesen Bereich ist kein Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen, d.h. eine Bebauung hat sich nach der Bauweise, der Art und dem Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

**Bauordnungsrecht**

Genehmigung:	beim Bauamt der Stadt Hessisch Lichtenau liegt eine Bauakte mit einem geplanten Bauvorhaben vor, welches 2018 genehmigt wurde. Diese Baugenehmigung besitzt inzwischen keine Gültigkeit mehr (Ablauf nach 3 Jahren).
--------------	--

**Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation**

Entwicklungszustand:	baureifes Land nach § 3, Abs. 4 ImmoWertV 21.
----------------------	---

Beitragsrechtlicher Zustand nach BauGB, KAG: das Grundstück ist durch eine öffentliche Straße erschlossen. Erschließungskosten für die Ersterschließung stehen nicht mehr aus. Abwasserbeitrag wurde 2008 lt. Gemeindeauskunft gezahlt. Kanal- und Straßenbauarbeiten sind in absehbarer Zeit nicht geplant. Im Falle einer Bebauung des Grundstücks fallen noch kostenpflichtige Anschlußkosten / Baukostenzuschüsse für Kanal, Wasser etc. und Hausanschlußkosten an.

*Die Wertermittlung basiert hinsichtlich des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands auf Informationen der Gemeindeverwaltung. Diese Angaben wurden von der Sachverständigen nicht zusätzlich überprüft. Eine Haftung für die Richtigkeit dieser Angaben wird deshalb nicht übernommen. Vor einer auf diesem Gutachten basierenden vermögensmäßigen Disposition wird empfohlen, sich den abgabenrechtlichen Zustand von der jeweils zuständigen Stelle schriftlich bestätigen zu lassen.*

### **Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation**

Derzeitige Nutzung: unbebautes Grundstück ohne erkennbare Nutzung.

Wirtschaftliche Folgenutzung: Baugrundstück.

Stellplatzsituation/ Garagen: zur Zeit keine Stellplatzmöglichkeit auf dem Grundstück.

Vermietungssituation: nicht bekannt.

### **Außenanlagen:**

Ver- und Entsorgung: Annahme: keine öffentlichen Versorgungseinrichtungen (Wasser, Strom) vorhanden.  
Annahme: kein Abwasseranschluß an öffentliches Kanalnetz vorhanden.

Freigelände: ca. 8 lfdm. Gartenzaun aus Holz; sonst keine erkennbaren werthaltigen baulichen Außenanlagen vorhanden. Brettverschlag ca. 3 x 4 m ohne Dach; kein Wertansatz. Nicht bauliche Außenanlagen: ungepflegte Freifläche mit Unkrautbewuchs.  
Grundstückseinfriedung: straßenseitig nicht vorhanden. Zu Nachbargrundstücken Drahtzaun.

**Bebauung:** keine.

Zustand: unebenes Grundstück in vernachlässigtem Zustand. Ein Hügel Bauschutt aus Betonplatten gelagert. Mit Plastikfolie abgedeckter weiterer Hügel vorhanden, nicht erkennbar was sich darunter befindet.

Wertermittlungsstichtag	04.07.2023
Qualitätsstichtag	04.07.2023
Bodenwert	17.000 €
Vergleichswert	17.000 €
<b>Verkehrswert</b>	<b>17.000 €</b>
Relativer Wert	28,52 €/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche

## Objektfotos



Abb. 1: Ansicht von Leipziger Straße



Abb. 2: Ansicht von Leipziger Straße



Abb. 3: Ansicht von Leipziger Straße

Frielendorf, 12.07.2023