

GUTACHTEN

in der Zwangsversteigerungssache 3 K 27/2024
des Amtsgericht Eschwege
über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Objektart:	zwei Baulandflurstücke
Adresse:	Auf den Teichhöfen, 37242 Bad Sooden-Allendorf
Flur/ Flurstück:	7/ 40/1, 40/2
Größen:	700 m ² , 699 m ²
bauliche Nutzung:	sonstige Sondergebiete, Gesundheitseinrichtungen



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 12.06.2025
für das Flurstück 40/1 mit rd. **42.000 €**
und für das Flurstück 40/2 mit rd. **42.000 €** ermittelt.

Ausfertigung Nr.: **digitale Ausfertigung**

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 17 Seiten, davon sind 13 Seiten Gutachtentext und 2 Anlagen mit 4 Seiten enthalten.
Das Gutachten wurde auftragsgemäß in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seiten
1. Allgemeine Angaben	3
1.1. Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2. Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2. Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1. Lage	4
2.1.1. Großräumige Lage	4
2.1.2. Kleinräumige Lage	4
2.2. Gestalt und Form	5
2.3. Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4. Privatrechtliche Situation	5
2.5. Öffentlich-rechtliche Situation	5
2.6. Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	6
2.7. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	6
2.8. Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	6
3. Beschreibung des Gebäudes und Außenanlagen	7
3.1. Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	7
3.2. Gebäude	7
3.3. Außenanlagen	7
4. Ermittlung des Verkehrswerts	8
4.1. Grundstücksdaten	8
4.2. Bodenwertermittlung	8
4.2.1. Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	8
4.2.2. Bodenwertberechnung	9
4.3. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	12
4.3.1. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	12
4.3.2. Verkehrswerte	12
5. Anlagen	14
5.1. Auszug aus der Liegenschaftskarte	14
5.2. Fotodokumentation	15

1. Allgemeine Angaben

1.1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: zwei mit jeweils einem Schuppen bebaute Baulandflurstücke/
Baulücken

Objektadresse: Auf den Teichhöfen, 37242 Bad Sooden-Allendorf

Grundbuch-/ Katasterangaben: Grundbuch von Bad Sooden-Allendorf Blatt 8985

- laufende Nr. 1 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Bad Sooden-Allendorf, Flur 7, Flurstück 40/1, Gebäude- und Freifläche, Auf den Teichhöfen, Größe 700 m²
- laufende Nr. 2 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Bad Sooden-Allendorf, Flur 7, Flurstück 40/2, Gebäude- und Freifläche, Auf den Teichhöfen, Größe 699 m²

1.2. Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Eschwege

Auftrag vom: 08.05.2025

Eigentümer: datenschutzrechtliche Angaben werden dem Amtsgericht in einem gesonderten Begleitschreiben mitgeteilt

1.3. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zwecks Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 12.06.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 12.06.2025

Teilnehmer am Ortstermin: der Sachverständige

Ablauf der Ortstermin: die Verfahrensbeteiligten wurden schriftlich über einen Besichtigungstermin informiert; die Eigentümerin teilte schriftlich mit, dass sie an anberaumter Besichtigung aus terminlichen Gründen nicht teilnehmen könne; da es sich im Bewertungsfall um fast unbebaute Flurstücke handelt, konnten beide Objekte eigenständig besichtigt werden

Herangezogene Unterlagen,

Erkundigungen, Informationen: - Grundbuchauszug und Liegenschaftskarte über das Amtsgericht Eschwege

- örtliche Fachinformationen und Bodenrichtwertauskünfte über Geodateninfrastruktur des Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen (Amt für Bodenmanagement Homberg Efze)
- eigene Fotodokumentation

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1. Lage

2.1.1. Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Stadt/Gemeinde:	Bad Sooden-Allendorf – Kurstadt im nordhessischen Werra-Meißner-Kreis mit rd. 8.400 Einwohnern; solide Bildungsinfrastruktur mit Kindertagesstätten, Grund- und weiterbildenden Schulen, umfassende Einkaufsmöglichkeiten mit Fußgängerzonen und Supermärkten; Kurstadt mit starker Kur- und Gesundheitsinfrastruktur
überörtliche Anbindung:	gute Verkehrslage über die Bundesstraße 27; ca. 16 km Entfernung zur Kreisstadt Eschwege; nächstgelegene Anbindung über Anschlussstelle Friedland an die Bundesautobahn 38 in ca. 12 km Entfernung; nach Kassel mit ICE-Bahnhof und Anschlüssen an die Bundesautobahnen 44 und 49 in ca. 55 km Entfernung

2.1.2. Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	am südlichen Stadtrand im Stadtteil Sooden im Bereich der Kur- und Klinikeinrichtungen
Art der Bebauung/ Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Sondergebiet mit überwiegend Kur- und Klinikgebäuden sowie Freizeit- und Touristenanlagen/-einrichtungen als auch angrenzende Wohnbebauung
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie/ geografische Ausrichtung:	normale Grundstücksausrichtung mit ostseitiger Straßenanbindung

2.2. Gestalt und Form

Gestalt/ Profil: fast quadratische Grundstücksformen

Grundstücksgrößen: Flurstück 40/1: 700 m²

Flurstück 40/2: 699 m²

2.3. Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart/-ausbau: Anbindung an die *Konrad-Adenauer-Allee* – gepflasterte
Anliegerstraße mit markierten Pkw-Stellflächen

Versorgungsleitungen und

Abwasserbeseitigung: über in der *Konrad-Adenauer-Straße* befindliche Versorgungs-
leitungen erschlossen

Grenzverhältnisse, nachbarliche

Gemeinsamkeiten: keine

Baugrund, Grundwasser (soweit

augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

2.4. Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte

Belastungen: in Abteilung II – Lasten und Beschränkungen:
- nur Zwangsversteigerung

Anmerkung: eventuelle Schuldverhältnisse in Abteilung III des Grundbuchs
werden hier nicht berücksichtigt

Bodenordnungsverfahren: nicht bekannt, da entsprechender Vermerk über eventuelle
Bodenordnungsverfahren in Abteilung II des Grundbuchs zu
stehen hat

nicht eingetragene Rechte und

Lasten: keine bekannt; diesbezüglich wurden keine weiteren
Nachforschungen angestellt werden

2.5. Öffentlich-rechtliche Situation

Eintragungen im

Denkmalschutz: hier nichtzutreffend, da nur mit Schuppen bebaut

Altlastenverzeichnis: es handelt sich um keinen altlastenverdächtigen Standort nach
Ansicht des Sachverständigen

Baulastenverzeichnis: nach Angaben des Eigentümers und der Stadt Bad Sooden
Allendorf sind keine Baulasten bekannt

Bauplanungsrecht

Darstellung im Bebauungsplan: das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb des rechtsgültigen
Bebauungsplanes Nr. 6 „Bad Sooden-Süd“; rechtskräftig aus
1975; Sondergebiet (SO); zwingend 4 Vollgeschosse, GRZ 0,4;
GFZ 1,2; nur Einrichtungen erlaubt, die der Kur- und Badestadt
dienen

⇒ *laut der Bauverwaltung der Stadt Bad Sooden-Allendorf,
Herr Franke, am hiesigen Standort trotz einiger B- Plan
Änderungen für die Bewertungsgrundstücke noch gültig*

Satzungen: keine

Bauordnungsrecht

Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der (ggf. vorhandenen) tiefbaulichen
Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6. Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand: baureifes Land

Beitrags- und Abgabenzustand: erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei

2.7. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern
nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt beziehungsweise während des Ortstermins mit
den Eigentümern besprochen.

2.8. Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

derzeitige Nutzung: Bauland; Vermietung oder Verpachtung unbekannt

3. Beschreibung des Gebäudes und Außenanlagen

3.1. Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Heizung, Elektrik, Wasser etc.) konnte nicht geprüft werden; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Ebenso wird unterstellt, dass das Gebäude baulich legal errichtet wurde und frei von gesundheitsschädigenden Baustoffen ist.

3.2. Gebäude

Flurstück 40/1: massiver eingeschossiger Schuppen, Satteldach mit Tonziegeldeckung;
insgesamt überaltert und maroder Bauzustand

Flurstück 40/2: eingeschossiger Schuppen in Fachwerkkonstruktion, Satteldach mit Bieber-
schwanz-Tonziegeldeckung; insgesamt überaltert und maroder Bauzustand

⇒ *die Gebäude werden jeweils als wertneutral betrachtet, da der bauliche Zustand beider Gebäude als überaltert und marode zu beurteilen ist und somit zukünftig keine effiziente wirtschaftliche Nutzung gegeben ist*

3.3. Außenanlagen

ungepflegte Rasenfläche mit vereinzelt altem Baumbestand, Einfriedung aus Maschendrahtzaun mit Betonpfosten

4. Ermittlung der Verkehrswerte

4.1. Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das Flurstück 40/1 und 40/2 Auf den Teichhöfen in 37242 Bad Sooden-Allendorf zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2025 ermittelt.

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Bad Sooden-Allendorf</i>	<i>9885</i>	<i>1, 2</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Bad Sooden-Allendorf</i>	<i>7</i>	<i>40/1</i>	<i>700 m²</i>
		<i>40/2</i>	<i>699 m²</i>

4.2. Bodenwertermittlung

4.2.1. Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, als wenn das Grundstück unbebaut wäre (§40 ImmoWertV).

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§40 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind.

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtages vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde bzw. dem Bodenrichtwert (§13 ImmoWertV)

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 13 ImmoWertV sowie § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes (vgl. § 13 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.2. Bodenwertberechnungen

Flurstück 40/1

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt 65,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	SO (Sondergebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	12.06.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	SO (Sondergebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	700 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 12.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	65,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	65,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	12.06.2025	× 1,02	Extrapolation des hier stetig steigenden Bodenrichtwertes

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier Wertermittlungstichtag	BRW	am	= 66,30 €/m ²	
Fläche (m ²)		700,00	× 1,00	
Entwicklungs-	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	

stufe				
Art der baulichen Nutzung	SO (Sondergebiet)	SO (Sondergebiet)	× 0,90	Sondergebietsregelungen sind zum Stichtag deutlich markteinschränkend
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 59,67 €/m²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 59,67 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert		= 59,67 €/m²	
Fläche		× 700,00 m²	
abgabenfreier Bodenwert		= 41.769,00 € rd. 41.769,00 €	

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2025 somit 41.769 €.

Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen. Der auf dem Bewertungsgrundstück befindliche Schuppen wird aufgrund seines baulich maroden Zustandes als wertneutral betrachtet.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	41.769,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+ 0,00 €
Vergleichswert	= 41.769,00 €
	rd. 42.000 €

Flurstück 40/2

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt 65,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= SO (Sondergebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	= frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 12.06.2025
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= SO (Sondergebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche	= 699 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 65,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 65,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	12.06.2025	× 1,02	Extrapolation des hier stetig steigenden Bodenrichtwertes

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 66,30 €/m ²	
Fläche (m ²)		699,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	SO (Sondergebiet)	SO (Sondergebiet)	× 0,90	Sondergebietsregelungen sind zum Stichtag deutlich markteinschränkend
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 59,67 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 59,67 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 59,67 €/m ²	
Fläche	× 699,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	= 41.709,33 € rd. <u>41.709,00 €</u>	

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2025 somit **41.709 €**.

Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen. Der auf dem Bewertungsgrundstück befindliche Schuppen wird aufgrund seines baulich maroden Zustandes als wertneutral betrachtet.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	41.709,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+ 0,00 €
Vergleichswert	= 41.709,00 €
	rd. 42.000 €

4.3. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.3.1. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert ist mit Hilfe geeigneter Verfahren zu ermitteln. Neben den in § 7 WertV genannten Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) können auch andere Wertermittlungsverfahren angewandt werden, wenn diese zu sachgerechten Ergebnissen führen und das Wertbild nicht verzerren, was jedoch hier nicht vorgenommen wurde.

Das Vergleichswertverfahren wird angewandt, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Es ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwertes unbebauter sowie bebauter Grundstücke.

Das Ertragswertverfahren ist vor allem für Verkehrswertermittlungen von Grundstücken heranzuziehen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Hinblick auf ihre Rentierlichkeit gehandelt werden (z.B. Mietwohnhäuser, Gewerbeimmobilien, Sonderimmobilien).

Das Sachwertverfahren steht im Vordergrund, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der verkörperte Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei eigen genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern.

Insbesondere bei Anwendungen des Sach- und Ertragswertverfahrens führen die Verfahren nicht unmittelbar zum Verkehrswert, sondern lediglich zum Ertrags- und Sachwert.

4.3.2. Verkehrswerte

Der Verkehrswert wird gemäß §194 des BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Zur Ermittlung eines Verkehrswertes eines Grundstückes sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt zu Grunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag) und der maßgebliche, der Wertermittlung zu Grunde liegende Zustand des Gebäudes festzustellen (Qualitätsstichtag) und zu beschreiben. In den meisten Wertermittlungsfällen sind der Zustand des Grundstücks und die allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt auf denselben Zeitpunkt (Wertermittlungsstichtag) zu beziehen, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein anderer Zustand des Grundstücks maßgebend ist.

Bei der Wertermittlung sind alle den Verkehrswert des Grundstücks beeinflussenden tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände zu berücksichtigen. Aufwendungen, die aus Anlass der Veräußerung des Grundstücks entstehen, wie Abstandszahlungen, Ersatzleistungen, Steuern oder Gebühren sowie sonstige Umstände, die nur den Preis im einzelnen Falle beeinflussen, namentlich besondere Zahlungsbedingungen, bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

Der Verkehrswert des in der Zwangsversteigerung im Grundbuch von Bad Sooden-Allendorf Blatt 8985 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Bad Sooden-Allendorf, Flur 7, Flurstück 40/1, Auf den Teichhöfen

wird zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2025 mit rd.

42.000 €

in Worten: Zweiundvierzigtausend Euro
geschätzt.

Der Verkehrswert des in der Zwangsversteigerung im Grundbuch von Bad Sooden-Allendorf Blatt 8985 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Bad Sooden-Allendorf, Flur 7, Flurstück 40/2, Auf den Teichhöfen

wird zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2025 mit rd.

42.000 €

in Worten: Zweiundvierzigtausend Euro
geschätzt.

Heilbad Heiligenstadt, den 14.07.2025

Dipl.-Ing. Ralf Schwabe

5. Anlagen

5.1. Auszug aus der Liegenschaftskarte



Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)

Hans-Scholl-Straße 6
34576 Homberg (Efze)

Flurstück: 40/1
Flur: 7
Gemarkung: Bad
Sooden-Allendorf

Gemeinde: Bad Sooden-Allendorf
Kreis: Werra-Meißner
Regierungsbezirk: Kassel

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte
Hessen

Erstellt am 11.11.2024
Antrag: 20272779-5



(ohne Maßstab)

5.2. Fotodokumentation



Bild 1

Luftaufnahme beider Bau-
grundstücke mit jeweils
befindlichen Schuppen

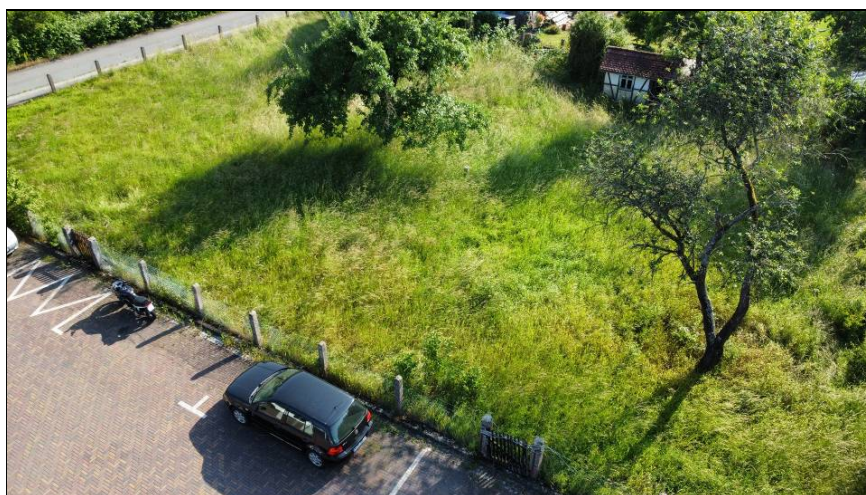


Bild 2

Eckgrundstück 40/1 grenzt
an die *Fritz-Gottesleben-
Straße* und die *Konrad-
Adenauer-Allee*

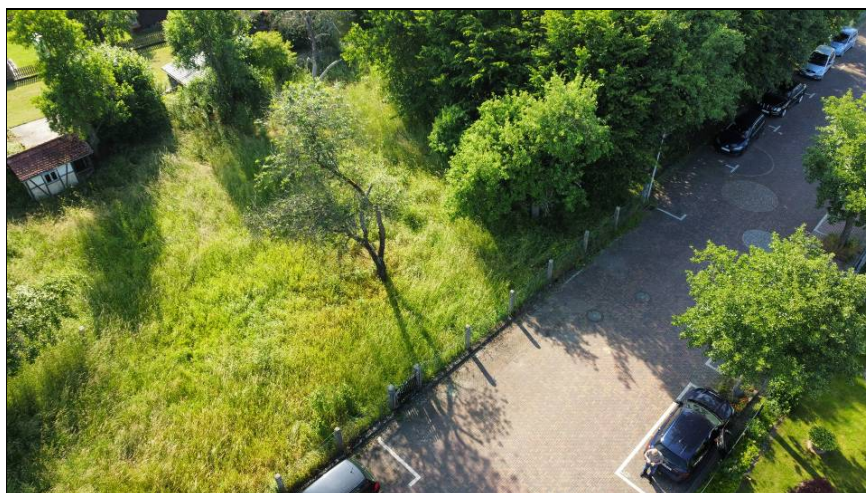


Bild 3

Flurstück 40/2



Bild 4

Flurstück 40/1 mit
befindlichem Schuppen



Bild 5

Flurstück 40/2 mit
befindlichem Schuppen



Bild 6

Einfriedung mit Beton-
pfosten und Maschen-
drahtzaun



Bild 6

Zuwegung über die
Konrad-Adenauer-Allee