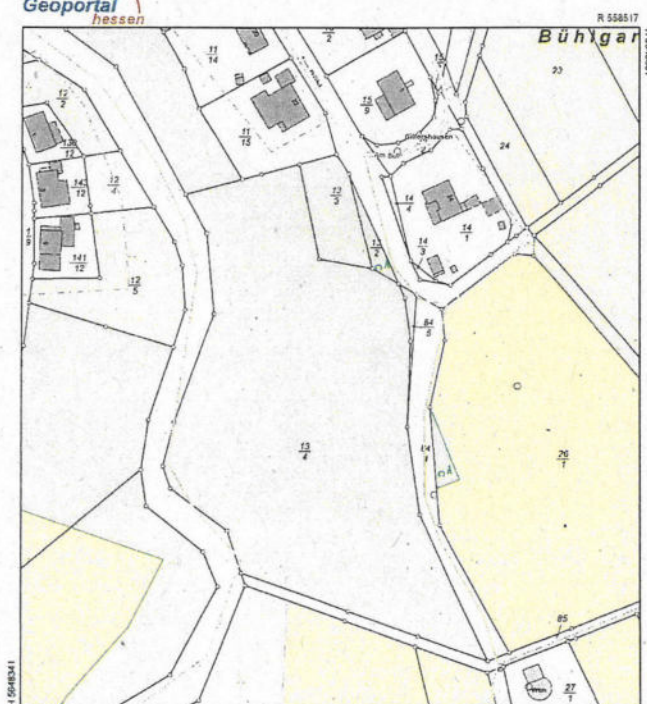


Bewertungsobjekt: In den Deilen/Am Bühl, 36179 Bebra
Verfasser: Dipl.-ing. Mathias Walter



KEIN AMTLICHER KARTENAUSZUG



R 558283

Datum: 16.6.2023

Maßstab: 1 : 1300

Notiz:

Verkehrswert.Bericht

Inhaltsverzeichnis

Inhalt	2
1 // Bewertungsobjekt	3
2 // Allgemeines	4
3 // Begriffserläuterungen	4
4 // Zusammenfassung	6
Objekt	6
Flächen.....	6
Lage.....	6
Sonstige Merkmale.....	6
Bodenwert.....	6
Verkehrswert	6

1 // Bewertungsobjekt

Objektart	unbebautes Grundstück Forstwirtschaftliche Flächen	
Adresse	In den Dellen/Am Bühl, 36179 Bebra	
Lage	einfach	
Grundstücksgröße	Flur 7, Flurstück 13/4	12.435 m ²
	Flur 7, Flurstück 84/5	81 m ²

Das Ortgericht Bebra erhielt mit dem Beschluß 4K 6/23 vom 04.05.2023 vom Amtsgericht Bad Hersfeld den Auftrag zur Verkehrswertermittlung der beiden Flurstücke 13/4 und 84/5 im Flur 7 der Gemarkung Bebra Gilfershausen.

Mit einer Ortsbesichtigung wurde am Bewertungsstichtag 31.05.23 durch das Ortsgeschicht Bebra die Beschaffenheit, die Lage und die Nutzungsart der Flurstücke begutachtet.

Die als forstwirtschaftliche Flächen einzustufenden Flurstücke liegen in erheblicher Hanglage am südwestlichen Ortsrand von Gilfershausen.

Die Flächen sind als Jagdfläche ausgewiesen.

Der als Mischwald vorhandene Bestand zeigt zum geringen Anteil schadhafte Fichten. Die Flächen liegen außerhalb von Naturschutzgebieten aber innerhalb der von einem Wasserschutzgebieten Zone 3.

Gemäß dem uns vorliegenden Immobilienmarktbericht aus dem Jahre 2022 von der „Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen“ lag der mittlere Waldpreis im Landkreis Hersfeld Rotenburg bei (0,92 €/m²) in den Jahren 2018 bis 2020.

Der Bodenrichtwert liegt gemäß der Bodenrichtwertkarte aus dem Portal Boris aktuelle bei 40 Cent / m² für forstwirtschaftliche Flächen. Das Ortsgeschicht hat sich nach Beratung für den Ansatz dieses ausgewiesenen Wertes als unterste Grenze angeschlossen.

Ein detailliertes forstwirtschaftliches Fachgutachten wird wegen der geringen Stückzahl an hochwertigen Baumarten wie z.B. Buche , Eiche oder Douglasie aus wirtschaftlichen Gründen nicht empfohlen.

2 // Allgemeines

Der vorliegende Verkehrswert-Bericht wurde auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen sowie der durchgeführten Recherchen erstellt.

Der Verkehrswertermittlung liegen insbesondere folgende Annahmen und Prämissen zugrunde

- In Abt. II des Grundbuchs sind keine wertrelevanten Eintragungen vorhanden.
- Die vorhandenen baulichen Anlagen sind bauordnungs- und bauplanungsrechtlich zulässig.
- Es sind keine wertrelevanten belastenden oder begünstigenden Baulasten vorhanden.
- Aus dem Bewertungsobjekt sind keine öffentlich-rechtlichen Abgaben zu entrichten.
- Es sind weder Altlasten noch schädliche Bodenveränderungen registriert.
- Die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen sind eingehalten worden.

Der Verkehrswert (Marktwert) wie er in § 194 BauGB normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

3 // Begriffserläuterungen

Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Bodenwerte für bestimmte Zonen innerhalb eines Stadtgebiets, die im Wesentlichen gleiche Lage- und Nutzbarkeitsmerkmale aufweisen. Innerhalb einer solchen Zone wird der Bodenrichtwert für ein fiktives Grundstück bestimmt. Die wertrelevanten Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks, wie zum Beispiel Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Zuschnitt, sollen für diese Zone charakteristisch sein.

Bodenwert

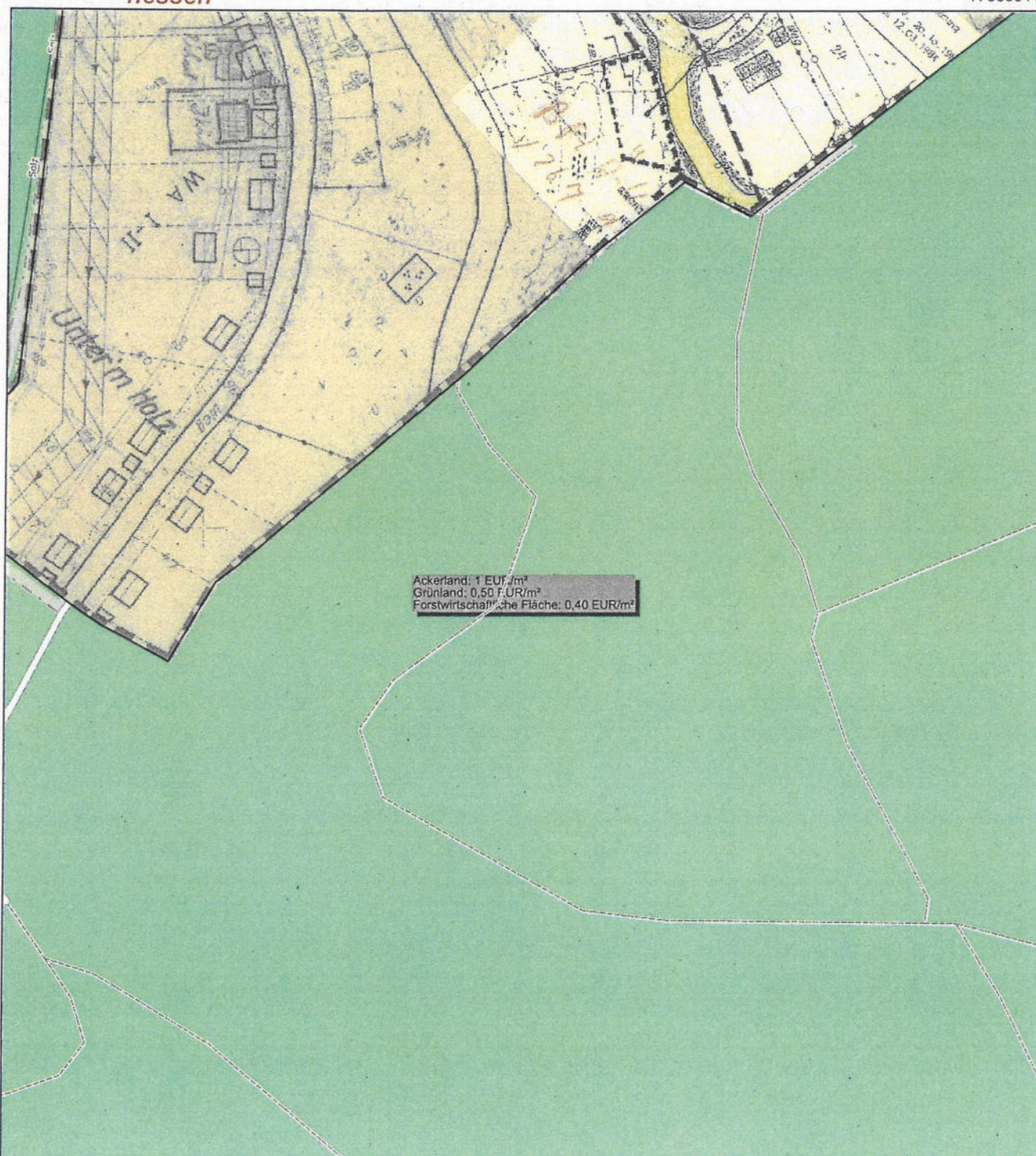
Wenn man vom Bodenwert spricht, dann meint man den Wert des Grundstücks ohne Gebäude und "Sonstiges". Die wesentlichen Merkmale eines solchen unbebauten und unbelasteten Grundstücks sind seine Lage und seine Nutzbarkeit.

Mit diesen Grundstücksmerkmalen kann man den Bodenwert wie folgt definieren: Der Bodenwert ist der Wert des Grundstücks nur unter Berücksichtigung der Lage und der Nutzbarkeit. Gebäude und sonstige wertrelevante Umstände, wie zum Beispiel Rechte und

Belastungen des öffentlichen und des privaten Rechts, besonders wertvoller Aufwuchs und Altlasten werden im Bodenwert nicht berücksichtigt.

4 // Zusammenfassung

Objekt	Objektart:	Forstwirtschaftliche Flächen
	Adresse:	In den Dellen/Am Bühl, 36179 Bebra
Flächen	Grundstücksgröße:	12.435 m ² <u>81 m²</u> Summe 12.516 m ²
Lage	einfach	
Sonstige Merkmale	Summe:	0 €
Bodenwert	Summe:	0,40 €/m ²
		5.006,40 €
Verkehrswert		abgerundet 5.000 €



H 5648167

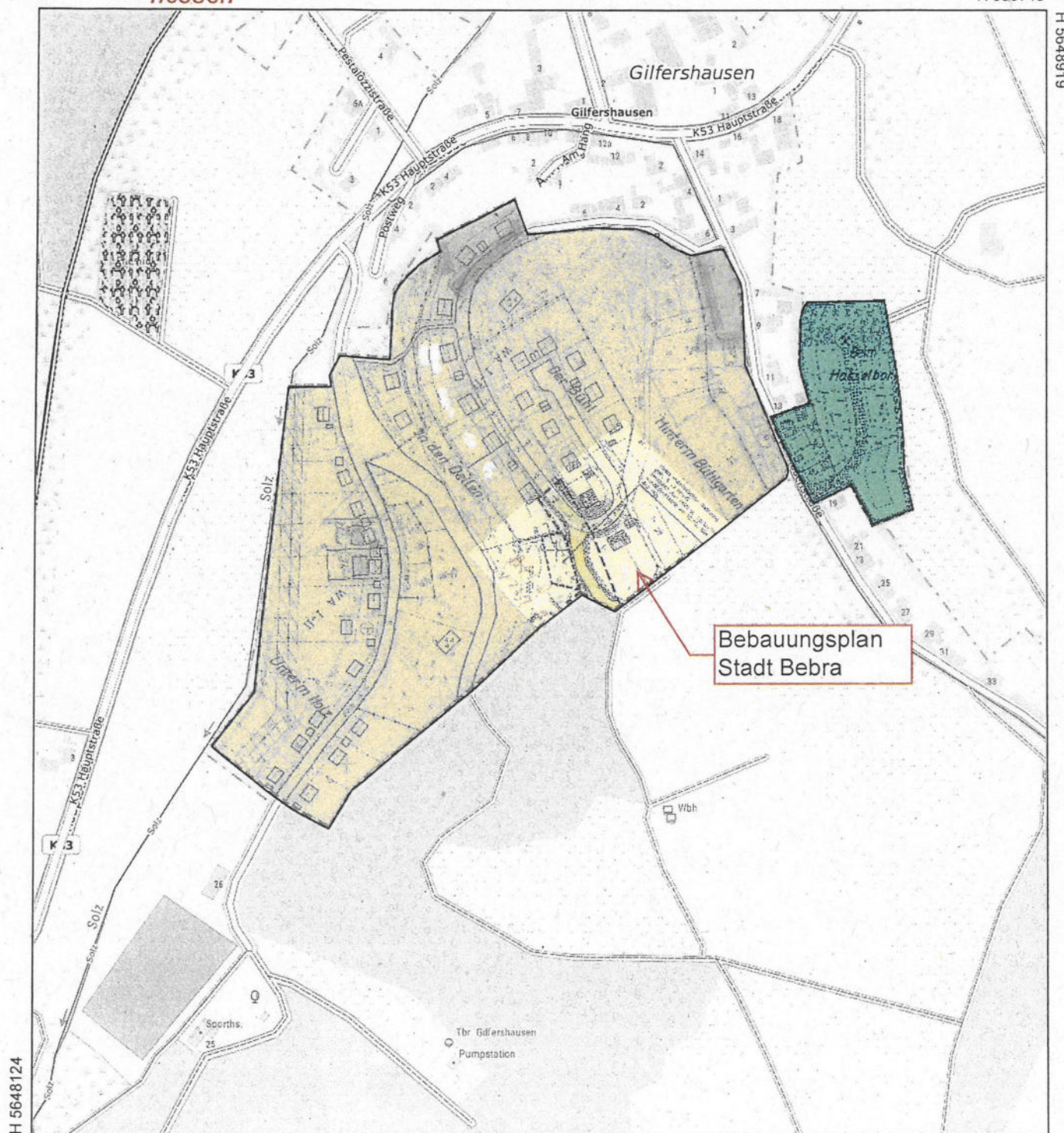
R 558182

Datum: 15.6.2023

Maßstab: 1 : 2000

Notiz:

Die Erstellung, die Nutzung sowie die Vervielfältigung des Ausdrucks ist nur unter Beachtung der Nutzungsbedingungen des/der jeweiligen Geodateninhaber/s erlaubt. Die Bedingungen sind den Eigenschaften der Geodatendienste (Metadaten) zu entnehmen.



R 558029

Datum: 15.6.2023

Maßstab: 1 : 4000

Notiz:

Die Erstellung, die Nutzung sowie die Vervielfältigung des Ausdrucks ist nur unter Beachtung der Nutzungsbedingungen des/der jeweiligen Geodateninhaber/s erlaubt. Die Bedingungen sind den Eigenschaften der Geodatendienste (Metadaten) zu entnehmen.

Datum: 15.06.2023

Natur_Schutzgebiete

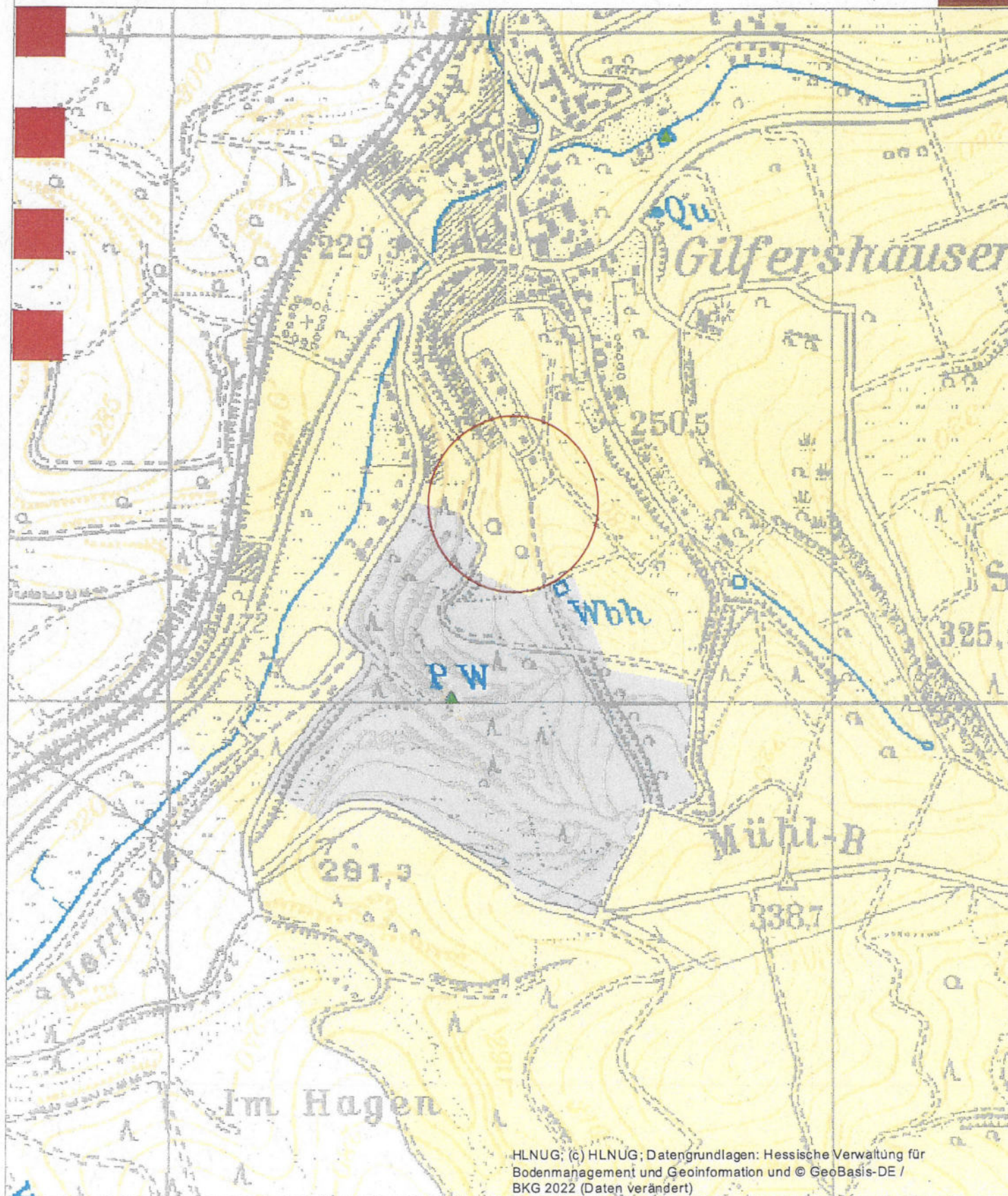


Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz,
Landwirtschaft und Verbraucherschutz / Hessisches Landesamt für Naturschutz,
Umwelt und Geologie; Datenbereitstellung: Hessisches Landesamt
für Naturschutz, Umwelt und Geologie / © Hessisches Ministerium
für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz;
Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement

Datum: 15.06.2023

Wasserschutzgebiete Gilfershausen

HESSEN



HLNUG; (c) HLNUG; Datengrundlagen: Hessische Verwaltung für
Bodenmanagement und Geoinformation und © GeoBasis-DE /
BKG 2022 (Daten verändert)



Für eine lebenswerte Zukunft

0 0,075 0,15 0,3
Kilometer

Geofachdaten: © Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie - alle Rechte vorbehalten

Hintergrund: © GeoBasis-DE / BKG 2018, Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation