

# Exposee zum GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
des unbebauten Grundstücks nach  
§ 194 Baugesetzbuch



Stadt/Gemeinde:	Bad Wildungen
Gemarkung:	Odershausen
Lage:	Am Ährenfeld 6 34537 Bad Wildungen
Flur:	3
Flurstück:	5/47
Aktenzeichen:	W 17/2023

Auftraggeber: Die Wertermittlung wurde vom Amtsgericht Fritzlar (AZ: 06 K 19/22) in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit beantragt.

**Stichtag der Wertermittlung:** **01.06.2023**

zu bewertendes Objekt: unbebautes Grundstück

Objektadresse: Am Ährenfeld 6  
34537 Bad Wildungen

### **Daten des Liegenschaftskatasters**

Stadt/Gemeinde: Bad Wildungen

Gemarkung: Odershausen

Flur: 3

Flurstück: 5/47

Lagebezeichnung: Am Ährenfeld 6

Fläche: 913 m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Wohnbaufläche

### **Daten des Grundbuchs**

Grundbuchbezirk: Odershausen

Grundbuchblattnummer: 593

laufende Nummer: 1

**Verkehrswert (Marktwert) 59.000,- €**

---

**Lage, Umgebung und Infrastruktur des Bewertungsobjekts**

<b>Ortsteil/Gemarkung</b>	<b>Odershausen</b>
Lage/Umgebung	Das zu bewertende Grundstück liegt in der Gemarkung Odershausen im nordöstlichen Bereich an der öffentlichen Straße „Am Ährenfeld“. Die unmittelbare Umgebung ist durch Wohnbebauung geprägt.
Einwohner	ca. 1.300
Ärzte	vorhanden
Grundschule	vorhanden
Mittelstufe	nicht vorhanden
Oberstufe	nicht vorhanden
Kindergarten	vorhanden
Einkaufsmöglichkeiten	Bäcker
Ausweisung im Regionalplan	kein zentraler Ort im ländlichen Raum
Entfernung zum nächsten Mittelzentrum (Autominuten)	9 min (Bad Wildungen)
Fahrtzeit zur nächsten Autobahnanschlussstelle	17 min (A49)
Individualverkehr	über die B 253 und die B 485
Schienennetzanbindung	nicht vorhanden

**Bestandteile und ausgeübte Nutzung**

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine Baulücke.

**Erschließungszustand**

Ver-/Entsorgungsanschlüsse für:	vorhanden:	Trägerschaft:
Wasser:	ja	öffentlich
Abwasser:	ja	öffentlich
Erdgas:	ja	öffentlich
Strom:	ja	öffentlich
Zufahrt:		
Befahrbar:	ja	
Befestigung:	Asphalt	
Bürgersteig:	ja	
Straßenbeleuchtung:	in unmittelbarer Umgebung	

Die sichtbaren Erschließungsanlagen sind als üblich zu bezeichnen.

**Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:**

Laut Angaben der Stadt Bad Wildungen standen zum Wertermittlungstichtag auf dem Grundstück

☒ keine Erschließungsbeiträge

☐ folgende Erschließungsbeiträge \_\_\_\_\_  
nach BauGB und Kommunalabgaben nach KAG sowie Kostenerstattungsbeträge gem.  
§ 135 a-c BauGB

aus.

**Gestalt und Form**

Das Grundstück ist rechteckig geschnitten. Es hat eine Straßenfront von rund 32 m, die Tiefe beträgt etwa 29 m.

Die Besonnung und Belichtung sind als gut zu bezeichnen.

**Topografie**

Das Grundstück fällt Richtung Osten hin, jedoch ortstypisch, ab.

**Baugrund**

Baugrunduntersuchungen hinsichtlich der Tragfähigkeit wurden nicht durchgeführt. Der Gutachterausschuss

☒ geht mangels anderweitiger Hinweise von einem normal tragfähigen Baugrund aus.

☐ empfiehlt aufgrund der folgenden Hinweise, die Tragfähigkeit von einem dafür geeigneten Sachverständigen geprüft und bewertet werden sollte:

Anmerkung:

Den Angaben des BodenBewegungsdienst Deutschland (BBD) zu Hebungen/Senkungen lagen bei dem Grundstück ebenfalls keine Auffälligkeiten vor.

**Immissionen**

Augenscheinlich sind

☒ keine wertrelevanten Immissionen vorhanden.

☐ folgende wertrelevanten Immissionen vorhanden:

**Schutzgebiete**

Das zu bewertende Grundstück liegt in einem Heilquellenschutzgebiet der Schutzzone III, Name 635-139. Weitere Schutzgebiete sind nicht gewiesen.

**Darstellung im Flächennutzungsplan**

Wohnbaufläche, rechtswirksam seit 24.10.2008

**Festsetzungen im Bebauungsplan**

Reines Wohngebiet, Rechtskraft am 05.09.1980

Bezeichnung: Nr. 1a Odershausen Am Köppel

**Baulasten**

Baulasten sind ausweislich der dem Amtsgericht Fritzlar vorliegenden Mitteilung des Kreisausschusses nicht vorhanden.

---

**Denkmalschutz**

Das Bewertungsobjekt ist nach der Denkmaltopografie „Kulturdenkmäler in Hessen“, Landkreis Waldeck-Frankenberg herausgegeben vom Landesamt für Denkmalpflege sowie schriftlicher Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege in Hessen - Marburg, vom 31.05.2023

- ☒ kein unbewegliches Kulturdenkmal i. S. von § 2 (1) des Hessischen Denkmalschutzgesetzes
- ☒ kein Teil einer Gesamtanlage i. S. von § 2 (3) des Hessischen Denkmalschutzgesetzes
- ☒ kein Bodendenkmal i.S. von § 2, Abs. 2, Satz 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetz
- ☐ folgendes unbewegliches Kulturdenkmal:
- ☐ Teil folgender Gesamtanlage:
- ☐ Bodendenkmal i.S. von § 2, Abs. 2, Satz 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetz

**Altlasten (im Sinne § 2 (5) Bundesbodenschutzgesetz)**

Für das Grundstück liegt nach Auskunft des Regierungspräsidiums Kassel vom 30.05.2023

- ☒ kein förmlicher Altlastenvermerk
- ☐ folgender Altlastenvermerk \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_

vor. Anderweitige Hinweise liegen dem Gutachterausschuss nicht vor.

Eine Untersuchung kann nur durch Spezialinstitute (z.B. Altlastengutachter) vorgenommen werden. In der hier vorliegenden Wertermittlung wird ein altlastenfreies Grundstück unterstellt.

**Abt. II des Grundbuchs**

In Abt. II des Grundbuchs sind neben dem Zwangsversteigerungsvermerk auch drei Pfändungseinträge wegen verschiedener Forderungen eingetragen.

Abteilung III des Grundbuches wurde nicht eingesehen. Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei der Beleihung berücksichtigt werden.

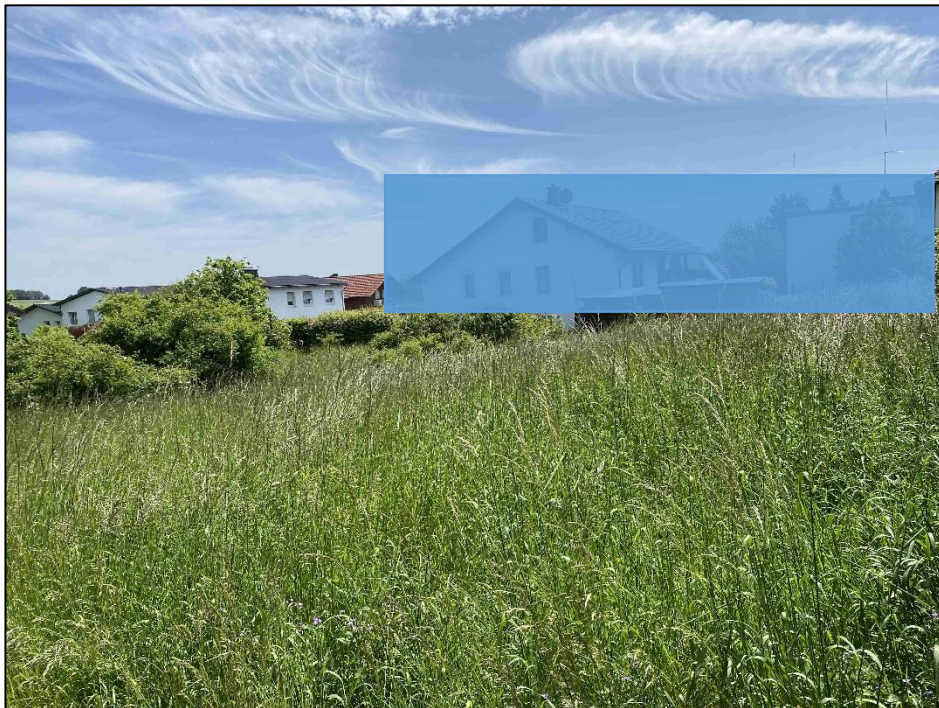
Nicht eingetragene Rechte sind nicht bekannt.

---

Fotos



Ansicht auf das Grundstück aus Richtung Nordosten



Ansicht auf das Grundstück aus Richtung Nordwesten