

Auftraggeber
Amtsgericht Korbach
Herr Vogel
Rechtspfleger
Hagenstraße 2
34497 Korbach

Simone Mäckler Dipl. Ing. Architektin
Zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024
für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken
Friedrich-Ebert-Straße 48
34117 Kassel

Telefon: 0561/70 555 175
Internet: www.maeckler.de
E-Mail: gutachten@maeckler.de

Datum: 13. Februar 2024
Mein Az.: 2024 04 453 221

Exposee zur **VERKEHRSWERTERMITTLUNG**

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch zum Zwecke der Zwangsversteigerung über das
**unbebaute Grundstück (Erholungsfläche), Flur 4, Flurstück 21/4, An der Florenbicke o. Nr.
in 34519 Diemelsee / Heringhausen = 1.139 m²**

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	26.01.2024
Tag der Ortsbesichtigung	26.01.2024
Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB	27.900 €
Aktenzeichen	11 K 10/23



Urheberschutz: alle Rechte vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für die Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Exposé 11 K 10/23	Auftraggeber Amtsgericht Korbach
Art des Bewertungsobjekts	Unbebautes Grundstück (Erholungsfläche).
Mögliche Folgenutzung	Mit einem Wochenendhaus bebaubares Grundstück.
Bemerkung	Das Grundstück ist, im Gegensatz zu den weiteren Grundstücken in der Bodenrichtwertzone, unbebaut.
Lage	An der Florenbicke (o. Nr.) 34519 Diemelsee / OT Heringhausen.
Katasterangaben:	Gemarkung Heringhausen, Flur 4, Flurstück 21/4.
<u>Grundstücksgröße und Form</u> Flurstück 21/4	1.139 m ²
Form	Rechteckige, längliche, nahezu regelmäßige Grundstücksform.
Derzeitige Nutzung	1.139 m ² Erholungsfläche.
Vermietung/Verpachtung	Lt. schriftlicher Auskunft der Stadt Diemelstadt – Der Magistrat – vom 04.10.2023 wird mitgeteilt, dass kein Pachtverhältnis hinsichtlich des zu bewertenden Flurstücks bekannt ist.
<u>Kleinräumige Lage</u>	
Innerörtliche Lage	Das zu bewertende Grundstück befindet sich in einem Wochenendhausgebiet östlich des Diemelsees und ca. 1 km südlich der Grenze zu Nordrhein-Westfalen. Der Eisenberg ist westlich gelegen. Der Ortsteil Heringhausen ist ca. 200 m entfernt.
Nutzung in der Umgebung	Erholungsflächen (Wochenendhausgebiete), Ackerland, Grünflächen, Wald.
Topografie	Das Grundstück fällt erheblich von Nordwesten nach Südosten.
Erreichbarkeit	Anfahrbarkeit über die öffentliche Landstraße L 3078 und den Haselnußweg.
Beeinträchtigungen	Das Grundstück ist am Hang gelegen und zum Ortstermin weder als solches erkennbar noch in irgendeiner Weise gepflegt. Es besteht aktuell aus Wald- und Gehölzflächen und weist daher für eine

	<p>zukünftige Nutzung erschwerte Bedingungen aufgrund von notwendiger Freilegung, Hangbefestigung und Hangabfangung im Vorfeld einer möglichen Bebauung, auf.</p> <p>Ca. 140 m im Süden befindet sich das Klärwerk Heringhausen, das für die unterstellte Folgenutzung jedoch nicht werterheblich eingeschätzt wird. Die nahegelegene Landstraße L3078 ist deutlich hörbar (Geräuschemissionen).</p>
Privatrechtliche Situation	
<u>Grundbuchangaben</u>	Grundbuch von Heringhausen, Blatt 457, lfd. Nr. 1.
Grundbuchlich gesicherte Belastungen	<p>Der Auftragnehmerin liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 20.07.2004 vor.</p> <p>Hiernach sind in Abteilung II des Grundbuchs, Blatt 457 keine in der Bewertung zu berücksichtigenden Eintragungen vorhanden.</p>
Abt. III	Eintragungen, die in Abt. III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Anmerkung	Eine abschließende Beurteilung ist dem Versteigerungsbericht zu entnehmen.
Bodenordnungsverfahren	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft der zuständigen Baubehörden nicht vorhanden.
Öffentlich-rechtliche Situation	
Denkmalschutz	<p>Laut schriftlicher Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege ist das zu bewertende Grundstück derzeit nicht als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28. November 2016 oder als Bestandteil einer gemäß § 2 Abs. 3 (HDSchG) geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble) in den Arbeitslisten des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen eingetragen.</p>

Bodendenkmäler	Laut schriftlicher Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen liegen für das zu bewertende Grundstück sowie das Umfeld derzeit keine Hinweise auf Bodendenkmäler vor.
Baulastenverzeichnis	Liegen ausweislich der schriftlichen Mitteilung des Kreisausschusses Waldeck-Frankenberg vom 24.08.2023 nicht vor.
Beitragsrechtlicher Zustand	Lt. schriftlicher Auskunft der Stadt Diemelstadt – Der Magistrat – vom 04.10.2023 wird mitgeteilt, dass die jährliche Grundsteuer (B) für das zu bewertende Grundstück 68,84 € beträgt.
Altlasten	Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) des Landes Hessen vom 29.01.2024 <i>“beinhaltet der aktuelle Datenbestand für das zu bewertenden Flurstück Flur 4, Flurstück 21/4 keine relevanten Eintragungen“.</i>
Schutzgebiete	Das Grundstück befindet sich weder in einem Vogelschutzgebiet noch in einem Landschafts- oder Naturschutzgebiet und auch nicht in einem Wasser-/Heilquellenschutzgebiet oder Überschwemmungsgebiet. Das Grundstück dient nicht als Ausgleichsfläche.
<u>Planungsrecht</u> Entwicklungsstufe	Baureifes Land.
Art der baulichen Nutzung	S (Sonderbaufläche)
Bebauungsplan	Für den Bereich des zu bewertenden Flurstückes liegt laut Auskunft des Bauamtes der Gemeinde Diemelsee der rechtskräftige Bebauungsplan Bebauungsplanes Nr. 2 "Florenbicke" im Ortsteil Heringhausen, Datum der Rechtswirksamkeit: 02.06.1964 vor. Demnach gilt: Parzellengröße mind. 1.000 m ² Zulässig sind nur eingeschossige Gebäude in offener Bauweise. Die Traufhöhe darf 4,00 m nicht überschreiten, bei Hangbebauung können Ausnahmen zugelassen werden. Gebäudeabstand zum Wald hin mind. 30 m. Die Schornsteine derjenigen Gebäude, die in einem Abstand von 30 bis 70 m vom Waldrand errichtet werden, sind mit Funkenfängern zu versehen. Bei einem Abstand unter 50 m, Feuerstätten nur für flüssige und gasförmige Brennstoffe. Der vorhandene Baumbestand ist nach Möglichkeit zu erhalten. Auf den Baugrundstücken sind die

	<p>Gebäude durch anpflanzen von Büschen und Bäumen, insbesondere zum Tal hin, einzugrünen. Dieses geschieht nach einem Bepflanzungsplan der Gemeinde. Höhe der Einfriedungen max. 1,20 m. Die Geschossfläche muss mind. 30 m² und darf höchstens 60 m² betragen. Je Grundstück sind zwei Einstellflächen für Wagen vorzusehen. Diese sind so anzulegen, dass das Landschaftsbild nicht gestört wird. Die Bewässerung geschieht durch Zapfstellen, die Entwässerung in geschlossene Gruben.</p> <p>1. Änderung mit Datum der Rechtswirksamkeit: 31. Juli 1987.</p> <p>a) „Die Festsetzung der Nutzungsart „Wochenendhausgebiet“ ist ein „Sondergebiet für Wochenend- und Ferienhäuser“, mit der Ausnahme, dass ein sonstiges uneingeschränktes Wohnen, dessen Einschränkungen sich aus der Größe der zulässigen Grund- und Geschossflächen sowie aus den vorhandenen Erschließungsanlagen ergeben, ausnahmsweise zugelassen werden können. Hieraus dürfen sich jedoch keine erhöhten Anforderungen an die Erschließung ergeben. Die spezielle Eigenart eines Sondergebietes für die Erholung muss gewahrt bleiben.“</p> <p>b) Erhöhung der Geschossfläche von bisher 60 m² auf 90 m². Die Grundfläche bleibt wie bisher auf 60 m² begrenzt.</p> <p>c) Es sind nur abgetönte Außenfassaden, insbesondere Holzfassaden zulässig.</p>
<p><u>Sonstiges / Energieausweis</u></p>	<p>Ist hier nicht vorzulegen, da es sich um ein unbebautes Grundstück handelt.</p>
<p>Art des Grundstücks / derzeitige Nutzung</p>	<p>Unbebautes Grundstück (Erholungsfläche).</p>
<p>Mögliche Folgenutzung</p>	<p>Mit einem Wochenendhaus bebaubares Grundstück.</p>
<p><u>Erscheinungsbild</u></p> <p>Geländegestalt</p> <p>Begrenzung</p> <p>Form</p> <p>Aufwuchs</p>	<p>Stark hängig, mit Unebenheiten.</p> <p>Im Westen Wald, im Norden und Osten Wochenendhausgrundstück mit Baumbestand zweiseitig angrenzend, sonst Weg bzw. Straße.</p> <p>Regelmäßig, nahezu rechteckig, lang und schmal.</p> <p>Unbewirtschafteter, naturbelassener, waldartiger Baumbestand.</p>

Belichtung / Besonnung	Aufgrund des Aufwuchses auf dem Grundstück und in der nahen Umgebung eher mäßig.
Allgemeinbeurteilung	Ungenutzte Fläche mit einigem Totholz, für Grundstücke dieser Art ein übliches Erscheinungsbild. Zur Nutzung z.B. als Wochenendhausgrundstück sind erhebliche Maßnahmen in dem zu nutzenden Bereich erforderlich. Dieser wird in der Wertermittlung einer fiktiven Fläche von 350 m ² für Zufahrt, Stellplätze, Wochenendhausbebauung und gartenartigen Flächen in Ansatz gebracht. Laut gültigem Bebauungsplan ist der vorhandene Baumbestand nach Möglichkeit zu erhalten.
Bauliche Anlagen	Keine
Verkehrswert	Unb. Grundstück Flur 4, Flurstück 21/4 (1.139 m²)
Bodenwert	48.200 €
Vergleichswert	27.900 €

Der Verkehrswert (Marktwert) des unbebauten Grundstücks wird zum Wertermittlungsstichtag 26.01.2024 mit rd.

27.900 €

in Worten: **siebenundzwanzigtausendneuhundert Euro geschätzt.**

Darin enthalten: ca. 26.250 €

(Werteinflusses von Freilegungskosten und sonstigem, damit verbundenem Aufwand (75 €/m² x 350 m²). 350 m² wird als die für potentielle Bebauung, Zufahrt und Stellplätze angenommene Fläche in Ansatz gebracht.

Anlagen

3 Objekt – Fotos

Der Anspruch auf Verbindlichkeit kann nicht gestellt werden. Die Autorin haftet nur für den sachgerechten Ablauf der Verfahrensmodelle, nicht jedoch für die Endgültigkeit der Daten.



Kassel, den 13. Februar 2024

Simone Mäckler

.....
 Simone Mäckler
 Dipl. Ing. Architektin akh



Bild 1 | Ansicht nach Südosten



Bild 2 | Ansicht nach Südwesten



Bild 3 | Ansicht nach Osten
(Nachbarbebauung)

Da vor Ort keine Markierungen der Nord- West- und Ostgrenzen erkennbar sind, deuten die Kennzeichnungen auf den Bildern lediglich die ungefähre Lage des Grundstücks an. Weiterhin ist das Grundstück so stark hängig, dass zum Ortstermin nur eine Begehung bis ca. 10 m Entfernung aus Richtung Haselnußweg möglich war und der nordwestliche, obere Teil des Grundstücks lediglich oberflächlich von dort in Augenschein genommen werden konnte.