

Simone Mäckler

Auftraggeber

Amtsgericht Korbach

Herr Vogel

Rechtspfleger

Hagenstraße 2

34497 Korbach

Dipl. Ing. Architektin, Sachverständige für
Immobilienbewertung

Friedrich-Ebert-Straße 48

34117 Kassel

Telefon: 0561/70 555 175

Internet: www.maeckler.de

E-Mail: gutachten@maeckler.de

Datum: 22. März 2023

Mein Az.: 2023 03 408 21

Exposee zur

VERKEHRSWERTERMITTLUNG

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch zum Zwecke der Zwangsversteigerung über die
**Landwirtschaftliche Fläche, Flur 13, Flurstück 49, Am Knappe o. Nr.
in 34474 Diemelstadt / Wrexen = 1.734 m²**

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	10.03.2023
Tag der Ortsbesichtigung	10.03.2023
Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB	2.840 €
Aktenzeichen	11 K 20/22



Exposé 11 K 20/22	Auftraggeber Amtsgericht Korbach
Art des Bewertungsobjekts	Landwirtschaftsfläche
Unterstellte Folgenutzung	Landwirtschaftsfläche
Lage	Am Knappe (o. Nr.) 34474 Diemelstadt / OT Wrexen
Katasterangaben:	Gemarkung Wrexen, Flur 13, Flurstück 49 = 1.734 m ²
<u>Grundstücksgröße und Form</u> Flurstück 49	1.734 m ²
Form	Mittlere Breite ca. 14 m, mittlere Länge ca. 124 m, rechteckige, schmale Grundstücksform.
Derzeitige Nutzung	1.734 m ² Grünland.
Pachtverhältnis	Lt. schriftlicher Auskunft der Stadt Diemelstadt – Der Magistrat – vom 22.11.2022 wird mitgeteilt, dass kein Pachtverhältnis hinsichtlich des zu bewertenden Flurstücks bekannt ist.
<u>Kleinräumige Lage</u>	
Innerörtliche Lage	Die zu bewertende Landwirtschaftliche Fläche befindet sich nordöstlich des neuen Friedhofes Wrexen und südwestlich bzw. südlich der Bestandsbebauung.
Nutzung in der Umgebung	Landwirtschaftliche Flächen, Ackerland, Grünflächen.
Topografie	Das Grundstück fällt von Westen nach Osten sowie von Norden nach Süden merklich.
Erschließung	Anfahrbarkeit über befestigte, öffentliche Straße Biggenbusch.
Beeinträchtigungen	Im Norden angrenzend ist ein Antennenträger vorhanden, der für die aktuelle Nutzung und unterstellte Folgenutzung jedoch nicht werterheblich eingeschätzt wird.

<i>Privatrechtliche Situation</i>	
<u>Grundbuchangaben</u>	Grundbuch von Wrexen, Blatt 765, lfd. Nr. 8.
Grundbuchlich gesicherte Belastungen	Der Auftragnehmerin liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 15.02.2004 vor. Hiernach sind in Abteilung II des Grundbuchs, Blatt 765 keine in der Bewertung zu berücksichtigenden Eintragungen vorhanden.
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.
<i>Öffentlich-rechtliche Situation</i>	
Denkmalschutz	Laut schriftlicher Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege ist das zu bewertende Objekt 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.
Baulastenverzeichnis	Liegen ausweislich der schriftlichen Mitteilung des Kreisausschusses Waldeck-Frankenberg vom 29.11.2022 nicht vor.
Beitragsrechtlicher Zustand	Lt. schriftlicher Auskunft der Stadt Diemelstadt – Der Magistrat – vom 22.11.2022 wird mitgeteilt, dass öffentliche Lasten bzgl. des zu bewertenden Grundstücks nicht zu zahlen sind.

Altlasten	Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) des Landes Hessen vom 20.03.2023 <i>“beinhaltet der aktuelle Datenbestand für das zu bewertenden Flurstück Flur 13, Flurstück 49 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	Flächen der Land- und Forstwirtschaft / Ackerland.
Flächennutzungsplan	Ackerland
Bebauungsplan	Für den Bereich des zu bewertenden Flurstückes liegt laut Auskunft des Bauamtes Diemelstadt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Eine Bebauung ist derzeit nicht vorgesehen.
<u>Sonstiges / Energieausweis</u>	Ist hier nicht vorzulegen, da es sich um ein unbebautes Grundstück handelt.
<u>Art des Grundstücks</u> Bodenschätzung lt. Liegenschaftsbuch	547 m ² Ackerland (A) Bodenart Lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe (4) Entstehungsart Verwitterung (V), Bodenzahl 38, Ackerzahl 33, Ertragsmesszahl 181. 1.187 m ² Ackerland (A) Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4) Entstehungsart Verwitterung (V), Bodenzahl 56, Ackerzahl 53, Ertragsmesszahl 629.
Derzeitige Nutzung	1.734 m ² Grünland.
<u>Erscheinungsbild</u> Geländegestalt Begrenzung Form Aufwuchs Belichtung / Besonnung	Hängig, ohne erkennbare Unebenheiten. Ackerland/Grünland, zweiseitig angrenzend, sonst Weg bzw. Straße. Regelmäßig, nahezu rechteckig, lang und schmal. Grünland / Weide Gut, da freiliegend
Allgemeinbeurteilung	Nutzung als Grünland, für Grundstücke dieser Art ein übliches, normal gepflegtes Erscheinungsbild.
Bauliche Anlagen	Keine

Verkehrswert	Unb. Grundstück Flur 13, Flurstück 49 (1.734 m²)
Bodenwert	2.705 €
Vergleichswert	2.840 €
Der Verkehrswert (Marktwert) des unbebauten Grundstücks wird zum Wertermittlungsstichtag 10.03.2023 mit rd. 2.840 € in Worten: zweitausendachthundertvierzig Euro geschätzt.	
<u>Anlagen</u>	3 Objekt – Fotos
<i>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.</i>	

Kassel, den 22. März 2023

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



Bild 1 | Ansicht nach Westen



Bild 2 | Ansicht nach Nordwesten
(Antennenträger)



Bild 3 | Ansicht nach Osten

Auftragsgemäß erhebt die Fotodokumentation keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Da vor Ort keine Markierungen der Nord- und Ostengrenzen erkennbar sind, deuten die Kennzeichnungen auf den Bildern lediglich die ungefähre Lage des Grundstücks an.