



AZ.: 23 K 1/25

Kirsten Pitz-Epp | Dipl. Ing. (TH)

EXPOSEE -AUSSENBESICHTIGUNG-

Zertifizierte Sachverständige für die
Markt- und Beleihungswertermittlung
von Wohn- und Gewerbeimmobilien
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

**VERKEHRSWERTERMITTLUNG (nach § 194 BauGB)
zum Zwecke der Zwangsversteigerung**

Zertifiziert nach
DIN EN ISO/IEC 17024
Zertifikats-Nr. 0704-009

Am Berg 10
34621 Frielendorf

Fon: 06691 | 96 68 888
mobil: 0173 | 10 25 699
info@immowert-epp.de
www.immowert-epp.de

über ein

mit einem Wochenendhaus bebautes Grundstück, ein unbebautes Grundstück
und ein Waldgrundstück, Auf den Steinäckern 16, 34302 Guxhagen-Grebenau



Wertermittlungsstichtag: 13.05.2025
Qualitätsstichtag: 13.05.2025

Verkehrswert des bebauten Grundstücks: 45.800 €

Verkehrswert des landwirtschaftlichen Grundstücks: 900 €

Verkehrswert des forstwirtschaftlichen Grundstücks: 2.100 €

Hinweis

Das gesamte Verkehrswertgutachten kann bei der Geschäftsstelle des Zwangsversteigerungsgerichtes am Amtsgericht Melsungen eingesehen werden. Die Zusammenfassung im Exposee ersetzt nicht die Einsicht in das Gesamtgutachten. Rückfragen sind ausschließlich an das Amtsgericht zu stellen.

a) Grundstück lfd. Nr. 7, Auf den Steinäckern 16

Zweck	Zwangsversteigerung (Zwangsvollstreckung)
Objektart	Einfamilienhaus
Lage	Auf den Steinäckern 16, 34302 Guxhagen
Grundbuchbezeichnung	Grundbuch von Grebenau, Blatt 250, Grundstück lfd. Nr. 7
Katasterangaben	Gemarkung Grebenau
	Flur 11 Flurstück 51/3
Grundstücksgröße	1.054 m ²
Eigentumsverhältnisse	1 Eigentümer

Erschließung

Straßenart und Ausbau:

Auf den Steinäckern: einspuriger geschotterter Wirtschaftsweg. Zufahrt auf den letzten 90 Metern: teilbefestigter abschüssiger Grasweg, ca. 2,5 m breit.

Anschlüsse:

-über öffentlichen Wirtschaftsweg erschlossen, s.o..

-Stromanschluß vorhanden.

-Öffentlicher Wasseranschluß nicht vorhanden; offensichtlich jedoch gebietsinterne Leitung vorhanden; (Auskunft lt. Bauamt Guxhagen, jedoch keine detaillierten Angaben dazu).

-Öffentlicher Abwasserkanal nicht vorhanden. Stattdessen grundstückseigene Ausfahrgrube (lt. Bauakte), welche jedoch von Entleerungs-LKW nicht angefahren werden kann aufgrund schlechter Wegeverhältnisse.

-Telefonleitung: nicht bekannt.

Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan:

Flächennutzungsplan Gemeinde Guxhagen vom 27.12.2005: als S₂ = Sondergebiet Wochenendhäuser und Flächennutzung mit starker Durchgrünung dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

das Grundstück liegt im Bereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans, dem B-Plan 4 „Grüner Weg“, rechtskräftig seit 21.04.2011.

Dieser trifft folgende Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung: SO_{Woch} = sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung: Wochenendhausgebiet

Bauweise: o = offenen Bauweise

zulässige Grundfläche: 60 m²

Geschoßfläche 80 m²

Anzahl Geschosse: max. 2-geschossig.

Zugelassen werden nur Gebäude, die ausschließlich dem vorübergehenden Aufenthalt (Wochenende, Urlaub) dienen.

Entwicklungszustand:

baureifes Land nach § 3, Abs. 4 ImmoWertV 21.

Beitragsrechtlicher Zustand nach BauGB, KAG:

das Grundstück ist nur teilerschlossen. Eine weitere Erschließung (Anschluß an öffentliche Kanalisation und öffentliche Trink-

wasserversorgung, Ausbau der Straße) sind lt. Auskunft Gemeindeverwaltung/Bauamt nicht vorgesehen.

D.h. kostenpflichtige Kanal- und Straßenbauarbeiten sind in absehbarer Zeit nicht geplant.

Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation

Derzeitige Nutzung: Wochenendhaus; nur temporäres, kein dauerhaftes Wohnen.

Wirtschaftl. Folgenutzung: entspricht der derzeitigen Nutzung.

Stellplatzsituation/

Garagen: keine Garage. Stellplatzmöglichkeit auf dem Grundstück.

Vermietungssituation: keine abschließende Aussage möglich; nicht bekannt.

Wertermittlungsergebnisse

Für das **Einfamilienhausgrundstück**

in **Guxhagen, Auf den Steinäckern 16**

Flur 1

Flurstücksnummer **51/3**

Wertermittlungstichtag: **13.05.2025**

Bodenwert						
Grundstücks- teil	Entwicklung sstufe	beitragsrecht licher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]	
Bebaute Fläche	baureifes Land	frei	23,29	554,00	12.900,00	
hausnahes Gartenland	baureifes Land	frei	2,00	500,00	1.000,00	
Summe:			25,29	1.054,00	13.900,00	

Objektdaten								
Grundstücks- teil	Gebäude- be- zeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Bebaute Fläche	Einfamilien- haus		73,00	43,00	1963	70	20	

Wesentliche Daten					
Grundstücks- teil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
Bebaute Fläche	2.580,00	774,00 € (30,00 %)	0,50	1,05	
hausnahes Gartenland	0,00	0,00	0,00	1,00	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	323,26 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	0,00 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.062,12 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	17,55
Verkehrswert/Reinertrag:	25,36

Ergebnisse	
Ertragswert:	47.500,00 € (98 % vom Sachwert)
Sachwert:	48.500,00 €
Gewogenes Mittel:	48.200,00 €
/. 5 % Risikoabschlag wegen Außenbesichtigung	/. 2.410,00
Verkehrswert (Marktwert):	45.800,00 €
Wertermittlungsstichtag	13.05.2025

b) Grundstück lfd. Nr. 8, An der Junkerseite

Zweck	Zwangsversteigerung (Zwangsvollstreckung)
Objektart	landwirtschaftlich genutztes Grundstück
Lage	An der Junkerseite, 34302 Guxhagen
Grundbuchbezeichnung	Grundbuch von Grebenau, Blatt 250, Grundstück lfd. Nr. 8
Katasterangaben	Gemarkung Grebenau
	Flur 1 Flurstück 51/5
Grundstücksgröße	453 m ²
Eigentumsverhältnisse	1 Eigentümer

Straßenart und Ausbau:	öffentlicher teilbefestigter abschüssiger Grasweg, ca. 2,5 m breit.
Anschlüsse:	-über öffentlichen Wirtschaftsweg erschlossen, s.o.. -Stromanschlußmöglichkeit vorhanden. -kein Wasser- oder Abwasseranschluss vorhanden.
Grenzverhältnisse:	die genaue Lage des Grundstücks, bzw. der Grundstücksgrenzen ist überwiegend nicht erkennbar. Grundstückseinfriedung nicht vorhanden.
Flächennutzungsplan:	Flächennutzungsplan der Gemeinde Guxhagen vom 27.12.2005: als Waldfläche dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	das Bewertungsgrundstück liegt außerhalb des Geltungsbereichs eines rechtsgültigen Bebauungsplans und von daher im planungsrechtlichen Außenbereich. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.
Landschafts- oder Naturschutzgebiet o.a.:	ja. Auenverbund Fulda.
Entwicklungszustand:	Fläche der Land- und Forstwirtschaft nach § 3, Abs. 1 ImmoWertV 21.
Derzeitige Nutzung:	einem Wochenendhaus zugeordnete landwirtschaftliche Fläche mit Baum- und Gehölzbestand (Waldcharakter).
Vermietungssituation:	keine Aussage möglich; nicht bekannt. Annahme, daß keine Vermietung oder Verpachtung besteht.

Wertermittlungsergebnisse

Bodenwert						
Grundstücks- teil	Entwicklungs- stufe	beitragsrecht- licher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	landwirtschaftliche Fläche	frei	2,00	453,00	906,00	
		Summen:	2,00	453,00	906,00	

Ergebnisse	
Vergleichswert:	906,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	900,00 €
Wertermittlungsstichtag	13.05.2025

c) Grundstück lfd. Nr. 9, An der Junkerseite

Zweck	Zwangsversteigerung (Zwangsvollstreckung)
Objektart	Land- und forstwirtschaftlich genutztes Grundstück
Lage	An der Junkerseite, 34302 Guxhagen
Grundbuchbezeichnung	Grundbuch von Grebenau, Blatt 250
Katasterangaben	Grundstück lfd. Nr. 9
	Gemarkung Grebenau
Grundstücksgröße	1.049 m ²
Eigentumsverhältnisse	1 Eigentümer

Straßenart und Ausbau: öffentlicher teilbefestigter abschüssiger Grasweg, ca. 2,5 m breit.

Anschlüsse: -über öffentlichen Wirtschaftsweg erschlossen, s.o..
-keine Stromanschlußmöglichkeit vorhanden.
 -kein Wasser- oder Abwasseranschluss vorhanden.

Grenzverhältnisse: die genaue Lage des Grundstücks, bzw. der Grundstücksgrenzen ist überwiegend nicht erkennbar. Grundstückseinfriedung nicht vorhanden.

Flächennutzungsplan: Flächennutzungsplan der Gemeinde Guxhagen vom 27.12.2005: als Waldfläche dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: das Bewertungsgrundstück liegt außerhalb des Geltungsbereichs eines rechtsgültigen Bebauungsplans und von daher im planungsrechtlichen Außenbereich.
 Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.

Landschafts- oder Naturschutzgebiet o.a.: ja. Auenverbund Fulda.

Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft nach § 3, Abs. 1 ImmoWertV 21.

Derzeitige Nutzung: einem Wochenendhaus zugeordnete landwirtschaftliche Fläche mit Baum- und Gehölzbestand (Waldcharakter).

Vermietungssituation: keine Aussage möglich; nicht bekannt. Annahme, daß keine Vermietung oder Verpachtung besteht.

Bodenwert					
Grundstücks- -teil	Entwicklungs- stufe	beitragsrecht licher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	forstwirtschaftliche Fläche	frei	2,00	1.049,00	2.100,00
		Summen:	2,00	1.049,00	2.100,00

Ergebnisse	
Vergleichswert:	2.100,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	2.100,00 €
Wertermittlungstichtag	13.05.2025

Objektfotos

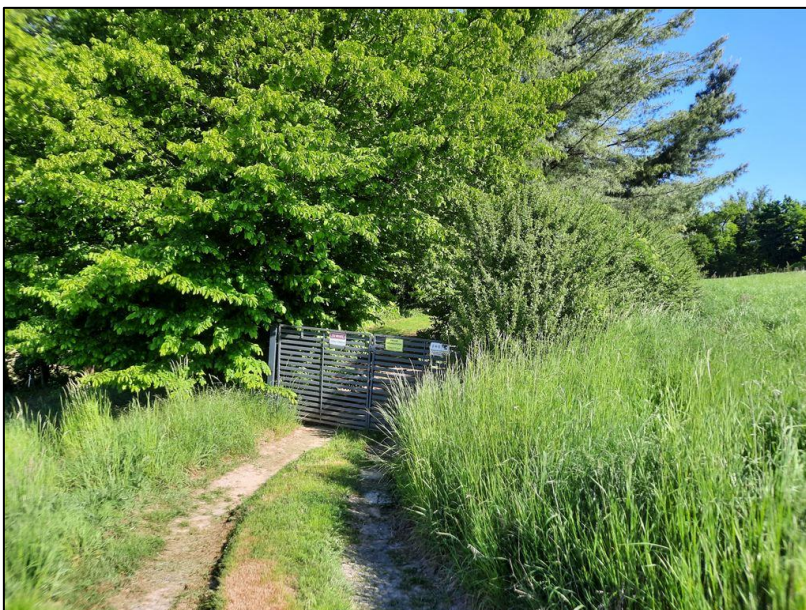


Abb. 1: Flurstück 51/3, Grundstückseingang mit Tor



Abb. 2: Grundstücksansicht von Südosten



Abb. 3: Blick auf Wohnhaus von Nordosten

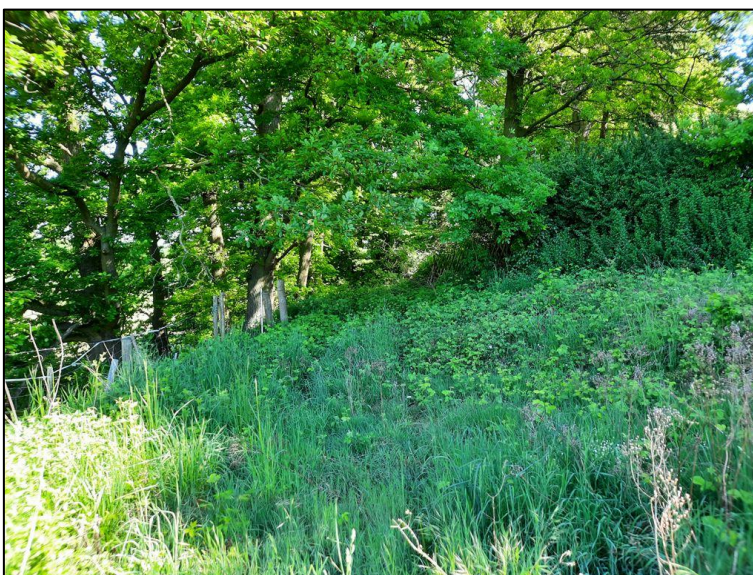


Abb. 4: Flurstück 51/5

Frielendorf, 11.07.2025