



ARCHITEKTUR+SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

EXPOSEE ALS AUSZUG DER WERTSCHÄTZUNG Gemäß § 194 BauGB

zum Beschluss des Amtsgerichts Melsungen vom 13.08.2021 in der Zwangsversteigerungssache über das im Grundbuch von Mörshausen/Spa. eingetragene Grundstück:

Bewertungsobjekt: unbebautes Grundstück

Gemarkung Mörshausen, 34286 Spangenberg
Gebäude- und Freifläche, Seegrund
Flur 7, Flurstück 128/8

Aktenzeichen: 23 K 5/21
Besichtigungstag: 29. September 2021
Wertermittlungstichtag: 29. September 2021
Qualitätstichtag: 29. September 2021
Bodenwert = **18.671,00 €**

RUPPERT UMBACH
FREIER ARCHITEKT
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
IMMOBILIENBEWERTUNG EIPOS / IHK
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
SCHÄDEN AN GEBÄUDEN EIPOS
HAUPTSITZ:
HALDORFERSTRASSE 2
34587 FELSBERG-WOLFERSHAUSEN
ZWEITBÜRO:
WESTENDSTRASSE 18
34117 KASSEL
TEL: 05665 – 969891
FAX: 05665 – 969892
MOBIL: 0179 – 69 16 293
MAIL: architektur@buero-umbach.de
MAIL: gutachten@buero-umbach.de
WEB: www.buero-umbach.de
STEUERNUMMER: 032 876 30140



Grundstück von Norden

Der **Marktwert** des o.g. Flurstücks 128/8 wird zum 29. September 2021 geschätzt auf
18.700,- - €

Felsberg-Wolfershausen, den 12. November 2021

GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG UND ZUSTAND

- Bebauung:** Das Bewertungsgrundstück ist unbebaut.
- Immissionen:** Das Bewertungsgrundstück liegt zum Teil im Überflutungsbereich und zum Teil im Abflussbereich der PfiEFFe. Die Teilfläche des Bewertungsgrundstückes im Abflussbereich der PfiEFFe kann ausschließlich als Landwirtschaftsfläche genutzt werden. Jegliche Art von Bebauung ist unzulässig.
- Entwicklungszustand:** Baureifes Land
- Art und Maß der baulichen Nutzung:** Laut Auskunft des Stadtbauamtes Spangenberg liegt das Grundstück außerhalb des Geltungsbereiches eines gültigen Bebauungsplanes. Bauliche Veränderungen werden daher nach §34-Bau GB (der umliegenden Bebauung anzupassen) beurteilt. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als 'Gemischte Baufläche' ausgewiesen.
- Baulasten:** Laut Auskunft des Bauaufsichtsamtes für den Schwalm-Eder-Kreis sind auf dem Bewertungsgrundstück keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis erfolgt.
- Erschließungszustand:** Das Bewertungsgrundstück liegt an der "Hauptstraße". Auf der Grundstücksfläche sind keine Hausanschlüsse vorhanden.
- Abgabenrechtliche Situation:** Das Grundstück ist laut Auskunft der Stadtverwaltung Spangenberg erschließungsbeitragsfrei.
- Gelände und Zuschnitt:** Das Gelände liegt nahezu eben nördlich der Hauptstraße. Die Zufahrt erfolgt von der Hauptstraße niveaugleich. Das Grundstück mit 1.445 m² kann durch die sehr heterogene Umgebung (Mischbaufläche) als überdurchschnittlich groß im Vergleich mit den umliegenden Grundstücken bezeichnet werden. Ein Richtwertgrundstück ist nicht ausgewiesen. Das Grundstück liegt sowohl im Überschwemmungsgebiet als auch im Abflussbereich der PfiEFFe. Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten. Es liegt keine Grenzbebauung vor.



Grundstück 128/8 von Süden



Pfieffe an nördlicher Grundstücksgrenze