



EXPOSEE ALS AUSZUG DER WERTSCHÄTZUNG **Gemäß § 194 BauGB**

zum Beschluss des Amtsgerichts Melsungen vom 13.08.2021 in
der Zwangsversteigerungssache über die im Grundbuch von
Mörshausen/Spa. eingetragenen Grundstücke:

Bewertungsobjekte: Landwirtschaftsfläche

Gemarkung Mörshausen, 34286 Spangenberg
Landwirtschaftliche Fläche, Auf dem Stein
Flur 10, Flurstück 14/1
Erholungsfläche, Auf dem Stein
Flur 10, Flurstück 13/11

Aktenzeichen:	23 K 5/21
Besichtigungstag:	29. September 2021
Wertermittlungstichtag:	29. September 2021
Qualitätstichtag:	29. September 2021
Bodenwert 14/1 =	1.024,00 €
Bodenwert 13/11 =	1.658,00 €

Der **Marktwert** des o.g. Flurstücks 14/1 wird zum 29. September 2021 geschätzt auf

1.000,- - €

Der **Marktwert** des o.g. Flurstücks 13/11 wird zum 29. September 2021 geschätzt auf

1.700,- - €

Felsberg-Wolfershausen, den 12. November 2021

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



HESSEN

Landesverband öffentlich bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.



GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG UND ZUSTAND

- Bebauung:** Die Grundstücke sind unbebaut, jedoch teilweise bepflanzt. Das Flurstück 14/1 ist als Streuobstwiese angelegt. Das Flurstück 13/11 wird als Wiese genutzt.
- Lagemerkmale, Mikrolage:** Die Bewertungsobjekte befinden sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Übergangsbereich der Ortslage vom Mischgebiet des Ortskerns zu einem reinen Wohngebiet. Das Grundstück ist in der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Schwalm – Eder als Mischgebiet ausgewiesen. Durch die baurechtliche Bindung sind die Flächen ausschließlich als Landwirtschaftsfläche zu nutzen.
- Immissionen:** keine bekannt
- Entwicklungszustand:** nicht bebaubar, Nutzung festgesetzt, rechtliche Bindung. Gemäß Grundbuch handelt es sich bei dem Flurstück 14/1 um eine Landwirtschaftsfläche und bei dem Flurstück 13/11 um eine Erholungsfläche.
- Art und Maß der baulichen Nutzung:** Laut Auskunft des Stadtbauamtes Spangenberg liegen die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des gültigen Bebauungsplanes Nr. 8 "Auf dem Stein", genehmigt am 2. Mai 1985. Es handelt sich um eine Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen (Streuobst, Äpfel, Birnen, Kirschen und Zwetschgen).
- Grenzverhältnisse:** Es liegen keine Grenzbebauungen vor.
- Baulasten:** Baurechtliche Bindung bzgl. der Nutzung. Laut Auskunft des Bauaufsichtsamtes für den Schwalm-Eder-Kreis sind auf den Bewertungsgrundstücken keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis erfolgt.
- Erschließungszustand:** Die Grundstücke liegen an der Wegeparzelle Flur 10 Flurstück 46/1. Keine sonstige Erschließung.
- Gelände und Zuschnitt:** Das Gelände steigt von Norden nach Süden stark an. Die Flächen sind von der Westseite über die Wegeparzelle 46/1 erreichbar. Nutzung gem. B- Plan ausschließlich als Streuobstwiese.



Flurstück 14/1 von Westen



Flurstück 14/1 von Süd – Osten



Flurstück 13/11 von Osten



Flurstück 13/11 von Westen