



ARCHITEKTUR+SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

## **EXPOSEE ALS AUSZUG DER WERTSCHÄTZUNG**

zum Beschluss des Amtsgerichts Melsungen vom 05.09.2023  
in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung  
einer Gemeinschaft über die im Grundbuch von Malsfeld  
eingetragenen Grundstücke:

**Bewertungsobjekt:** **Grundstücke**  
Gemarkung Malsfeld  
34323 Malsfeld  
Landwirtschafts – und Verkehrsflächen  
In den Gärten, Flur 4, Flurstücke 93/5,  
170/3 und 99/4

**Aktenzeichen:** **23 K 8/23**

**Besichtigungstage:** **12.10.2023**

**Bewertungsstichtag:** **12.10.2023**

**Qualitätsstichtag:** **12.10.2023**

Der **Marktwert** der o.g. unbebauten Grundstücke Gemarkung Malsfeld, Flur 4, Flurstück 170/3 und Flur 4, Flurstück 99/4 als wirtschaftliche Einheit wird zum 12.10.2023 geschätzt auf

**900,-- €**

Der **Marktwert** des o.g. unbebauten Grundstückes Gemarkung Malsfeld, Flur 4, Flurstück 93/5 wird zum 12.10.2023 geschätzt auf

**1,-- €**

Felsberg-Wolfershausen, den 23. November 2023

RUPPERT UMBACH  
FREIER ARCHITEKT  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR  
IMMOBILIENBEWERTUNG EIPOS / IHK  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR  
SCHÄDEN AN GEBÄUDEN EIPOS  
HALDORFERSTRASSE 2  
34587 FELSBERG-WOLFERSHAUSEN  
TEL: 05665 – 969891  
FAX: 05665 – 969892  
MOBIL: 0179 – 69 16 293  
MAIL: [architektur@buero-umbach.de](mailto:architektur@buero-umbach.de)  
MAIL: [gutachten@buero-umbach.de](mailto:gutachten@buero-umbach.de)  
WEB: [www.buero-umbach.de](http://www.buero-umbach.de)  
STEUERNUMMER: 032 876 30140

Mitglied im  
**b.v.s.**

HESSEN

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



## **GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG UND ZUSTAND**

Bebauung:	Die Flurstücke 99/4 und 170/3 sind unbebaut, jedoch teilweise bepflanzt. Das Flurstück 93/5 ist teilweise mit einer Verkehrsfläche überbaut.
Lagemerkmale, <b>Mikrolage:</b>	Die Bewertungsgrundstücke liegen außerhalb der geschlossenen Ortslage (Außenbereich) am östlichen Ortsrand von Malsfeld. Die Flächen sind ausschließlich als Landwirtschaftsfläche bzw. Verkehrsfläche zu nutzen.
Grundstücksform/ Abmessung:	Die Grundstücke sind unregelmäßig geschnitten und sehr unterschiedlich groß.
Topografie / Zuwegung:	Das Gelände fällt nach Süden leicht ab. Die Verkehrsfläche "K 135" liegt an der Nordseite. Aufgrund einer Böschung können die Grundstücke von hier nicht befahren oder betreten werden. Die Erschließungsfläche an der Südseite ist ausschließlich über eine private Verkehrsfläche erreichbar.
Immissionen:	keine bekannt.
Bodenbeschaffenheiten:	Es wurden keine Untersuchungen durchgeführt. Es wird von gewöhnlichen Gründungsverhältnissen ausgegangen.
Entwicklungszustand:	Land- und Forstwirtschaftliche Fläche
Grenzverhältnisse:	Das Flurstück 93/5 wird teilweise durch eine private Verkehrsfläche überbaut.

### **Überbau:**

Des Flurstückes 93/5.  
Regelungsgehalt der §§ 912 – 916 BGB, § 63 ZVG

Eine Teilfläche des Flurstückes 93/5 wurde durch den Eigentümer des Flurstückes 93/6 mit einer Teilfläche seiner Verkehrsfläche überbaut. Es ist keine Eintragung in das Grundbuch erfolgt.

**§ 912 (1)** Hat der Eigentümer eines Grundstücks bei Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut, ohne dass ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt, so hat der Nachbar den Überbau zu dulden.

Der Eigentümer des überbauten Grundstücks hat entgegen dem §§ 903, 1004 Abs. 1 BGB den unter den Voraussetzungen des § 912 BGB errichteten Überbau zu dulden. Die Duldungspflicht hat dingliche Wirkung, d.h. sie trifft den jeweiligen Eigentümer des überbauten Grundstücks (BGH LM Nr. 9 zu § 912).

Dies gilt auch für den Erwerb im Wege der Zwangsversteigerung, selbst wenn die Duldungspflicht in dem Zwangsversteigerungsverfahren nicht angemeldet wurde (RGZ 160,166).

**§ 912 (2)** Der Nachbar ist durch eine Geldrente zu entschädigen.

- Der Rentenanspruch entsteht zum Zeitpunkt der Grenzüberschreitung.
- Die Feststellung der Höhe des Rentenanspruches ist den beteiligten Nachbarn übertragen. Ohne Grundbucheintragung wirkt die Vereinbarung nur zwischen den Nachbarn und deren Gesamtrechtsnachfolgern.
- Die Rentenlast ruht als subjektiv-dingliches Recht als Belastung auf dem Stammgrundstück auch ohne Eintragung im Grundbuch. Das Recht geht allen anderen Rechten an dem Grundstück im Rang vor (§914 Abs. 1).

**Berechnung Überbau, wirtschaftlicher Nachteil von dem Grundstück:  
Grundbuch von Malsfeld, Laufende Nr. des Grundstückes 9, Flurstück 93/5**

Als wirtschaftlicher Nachteil ist zu berücksichtigen, dass die Fläche des Flurstücks 93/5 während der RND des "Überbaus" durch das Bewertungsgrundstück nicht genutzt werden kann.

Ausgangsdaten Überbau:

Bodenwert	2,00 €/m <sup>2</sup>
Größe des belasteten Teil-Grundstücks	ca. 50,00 m <sup>2</sup>
RND Überbau	80 Jahre
Liegenschaftszins	4,0 %

Berechnung:

Teilfläche 50,0 m<sup>2</sup> x 2,00 € = 100,00 € x LZ 0,04 = 4,00 €  
 4,00 € x Vervielfältiger bei RND 80 Jahren 23,915 = **95,66 €**

**Baulasten:** Laut Auskunft der Bauaufsichtsbehörde für den Schwalm-Eder-Kreis sind auf den Bewertungsgrundstücken keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis erfolgt.

**Erschließungszustand:** Die Grundstücke sind ausschließlich über eine private Verkehrsfläche an der Südseite erreichbar. Es sind keine Grundstückserschließungsanlagen vorhanden.

**Einfriedung des Grundstücks:** keine

**Art und Maß der baulichen Nutzung:** Die Flächen liegen im Außenbereich der Gemarkung Malsfeld und sind ausschließlich als Landwirtschaftsfläche bzw. Verkehrsfläche zu nutzen.

**Gesamteindruck:** Die Flurstücke 99/4 und 170/3 sind als wirtschaftliche Einheit zu betrachten. Das Flurstück 93/5 ist durch die Topografie und den vorhandenen Überbau nicht nutzbar.

