



**Architekturbüro Kurt Gehbauer**

Diplom-Ingenieur – freier Architekt – VfA

**Kurt Gehbauer**

Im Bangert 5  
64658 Fürth

Telefon +49-(0)6253-9413-0  
info@architekt-gehbauer.de  
www.architekt-gehbauer.de



Von der Industrie- und Handelskammer \*) öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
\*) zuständig Industrie- und Handelskammer Darmstadt

**Amtsgericht Michelstadt:**  
**Aktenzeichen: 23 K 38/21**

**Objektart:** (ehemals) gewerblich genutztes Grundstück

**Exposé zu den mit einer ehemaligen Gaststätte, Fremdenzimmer, Kegelbahn etc. bebauten Grundstücke in 64760 Oberzent/Falken-Gesäß, Beerfelder Straße 68 und für die unbebauten Grundstücke**



**Straßenansicht (Flur 8, Nr. 121/1)**

**Der Verkehrswert der Grundstücke**  
wurde zum Stichtag 13.04.2022 ermittelt:

**Flur 8, Nr. 121/1 mit rd. 61.400,00 €**

**Flur 8, Nr. 116/3 mit rd. 34.700,00 €**

**Flur 8, Nr. 115/2 mit rd. 3.960,00 €**

**Flur 8, Nr. 117/2 mit rd. 2.440,00 €**



## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstücke Flur 8, Nr. 121/1 und (teilweise) Flur 8, Nr. 116/3; bebaut mit einer ehemaligen Gaststätte, Fremdenzimmer, Kegelbahn etc.  Die baulichen Anlagen sind ein „Sammelsurium“ verschiedener Gebäudeteile aus unterschiedlichen Baujahren, beginnend um 1790 und immer fortwährenden Um-, Aus- und Anbauten etc.  Aufgrund der baulichen Verflechtungen sind die einzelnen Gebäudeteile nicht mehr eindeutig zu bestimmen und zu unterteilen. Der Gebäudekomplex wird (muss) bewertungstechnisch als Ganzes betrachtet.
Objektadresse:	Beerfelder Straße 68 u.a., 64760 Oberzent/Falken-Gesäß (siehe Katasterangaben)
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Falken-Gesäß, Blatt 887, lfd. Nr. 1 bis 4
Katasterangaben:	Gemarkung Falken-Gesäß, 1.) lfd.Nr. 4, Flur 8, Nr. 121/1, Gebäude- und Freifläche, Beerfelder Straße 68 mit 424 m <sup>2</sup> 2.) lfd.Nr. 2, Flur 8, Nr. 116/3, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Beerfelder Straße 68 mit 4.182 m <sup>2</sup> 3.) lfd.Nr. 1, Flur 8, Nr. 115/2, Unland, Landwirtschaftsfläche Ober der Raudelle, Unter der Straße mit 3.300 m <sup>2</sup> 4.) lfd.Nr. 3, Flur 8, Nr. 117/2, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Ober der Raudelle, Unter der Straße mit 2.019 m <sup>2</sup> (Nummerierung entsprechend der Reihenfolge in der Bewertung; lfd.Nr. = Reihenfolge nach Grundbuch)

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Michelstadt: 23 K 38/21
Eigentümer:	Die Daten zu Eigentümer etc. sind dem Auftraggeber bekannt und werden hier nicht angegeben.

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	13.04.2022
Qualitätsstichtag:	13.04.2022 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	13.04.2022
Umfang der Besichtigung etc.:	Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten die Räumlichkeiten nur in Teilbereichen und überwiegend die Außenanlage besichtigt werden. Die nicht besichtigten Teile (ohne Gewähr auf Vollständigkeit) sind z.B. überwiegend die Kellerräume, die Dachstühle/Flachdächer, der Bereich der vermieteten Räumlichkeiten einschließlich der Räume zu dem Wohnrecht (Abt. II/2 des Grundbuches).
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Eigentümer und der Sachverständige.

### 1.4 Methodische Überlegungen zum Auftrag

Das Bewertungsobjekt war ehemals ein Ausflugslokal mit Übernachtungsmöglichkeiten, Kegelbahn, Schießstand etc. Das Anwesen wurde laut Angabe ca. 2016/17 erworben und noch kurzzeitig als Gaststätte weiter betrieben. Diese Lokalitäten werden heute nur noch mäßig besucht, ehemalige Übernachtungsmöglichkeiten (Fremdenzimmer) überhaupt nicht mehr nachgefragt. Insgesamt sind die sogenannten besseren Zeiten an diesem Objekt vorübergezogen.

Aufgrund der Lage im Außenbereich (§ 35 des Baugesetzbuchs) sind vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück bei der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen, wenn sie rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind.



Seit dem Kauf wurden/werden in verschiedenen Teilbereichen mit Umbaumaßnahmen in handwerklich einfacher, unvollständiger Arbeit begonnen. Es besteht erheblicher Fertigstellungsbedarf und es ist nicht abzusehen, ob eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung daraus entstehen kann.

Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer würde Gebäude diese Art jedoch zurückbauen und/oder einer neuen Nutzung zuführen, insbesondere wenn es sich um (ältere) Gebäude handelt, für deren Modernisierung höhere Kosten aufzuwenden sind als für einen Neubau und für die sich daher keine Käufer finden lassen.

Falls es Umstände gibt, die einen kurzfristigen Abriss unmöglich machen (z.B. langfristige Mietverträge / bestehendes Wohnrecht), muss die Wartezeit bis zum Abriss der baulichen Anlagen berücksichtigt werden.

Erschwerend kommt die Lage im Außenbereich in Bezug auf eine künftige Nutzung und Genehmigungsfähigkeit hinzu. Nach Rücksprache mit der Gemeinde ist diese für eine anderweitige Nutzung in planungsrechtlicher Sicht offen. Unklar ist jedoch, wie das Bauordnungsrecht bei einem entsprechenden Antrag auf Nutzungsänderung durch die Behörde beurteilt wird (hier z.B. vorrangig fehlender / unzureichender Brandschutz).

Ein bewertungstechnischer Rückbau wird aufgrund des bestehenden Wohnungsrechtes und der unsicheren Beurteilung für eine Neubebauung im Außenbereich sachverständig als nicht zielführend angesehen. Bedingt durch den Zustand der baulichen Anlagen und nach dem gewonnenen Eindruck bei der Ortsbesichtigung erfolgt eine pauschalierte Bewertung ohne Einzelaufstellung, sowie ohne Aufstellung der Bruttogrundflächen und der Wohn- und/oder Nutzflächen zu den einzelnen Bauteilen als sachverständig geschätzter Zeitwert als Gesamtkomplex.

Abschließende Angaben zu einer weiteren Nutzung / Folgenutzung sind ohne Einbeziehung der entsprechenden Behörden nicht möglich. Diese Leistungen sind im Rahmen einer Wertermittlung nicht geschuldet oder können in diesem Zusammenhang nicht erbracht werden.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Odenwaldkreis
Ort und Einwohnerzahl:	Oberzent (ca. 10.250 Einwohner); Stadtteil Falken-Gesäß (ca. 500 Einwohner)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Das zu bewertende Grundstück Flur 8, Nr. 121/1 in Verbindung mit Flur 8, Nr. 116/3 ist ein Eckgrundstück in der Beerfelder Straße zu einem innerörtlichen Verbindungsweg (Raudelle) und liegt in einer Splittersiedlung (Leonhardshof) von Falken-Gesäß einem Stadtteil von Oberzent.  Das Anwesen hat sachverständig unterstellt mittlere Gaststättenlage bzw. Wohnlage. Es bestehen mäßige Verkehrsverbindungen; die sonstige Infrastruktur wird als mäßig bis schlecht beurteilt.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	In der unmittelbaren Umgebung befinden sich teils (gegenüber) wohnbaulich genutzte Grundstücke bzw. überwiegend landwirtschaftliche Nutzfläche.  Das umliegende Gebiet wird als Außenbereichslage eingeschätzt.
Beeinträchtigungen:	Einflüsse durch Lärm / Geruch oder Sonstiges lagen zum Zeitpunkt der Besichtigung offensichtlich nicht vor.
Topografie:	Die Grundstücke fallen von Nord nach Süd ab.

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Straßenfront (Beerfelder Straße entlang der Bebauung): ca. 70,00 m; zur Straße „Raudelle“: ca. 35,00 m.  Die Grundstücke sind unregelmäßig zugeschnitten.
-------------------	--

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Beerfelder Straße: klassifizierte Straße (Landesstraße / L3119); „Raudelle“: innerörtliche Anlieger-/Gemeindestraße.
-------------	--



Straßenausbau:	Die Beerfelder Straße ist ausgebaut, Bürgersteige sind im Bereich des Anwesens meist vorhanden; die Straße „Raudelle“ ist als landwirtschaftlicher Nutzweg (asphaltiert) ausgebaut.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Das Anwesen hat Wasser-, Strom- und Kanalanschluss; Telefonanschluss wird unterstellt.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Teils mehrseitige Grenzbebauung von baulichen Anlagen (siehe auch Anlage 2).
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen sind. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht ange stellt.
Altlasten:	Laut Angabe der Gemeinde wird das Anwesen nicht im Altlastenkataster geführt. Um eventuelle Altlasten sicher auszuschließen sind umwelttechnische Baugrunduntersuchungen durchzuführen, die nicht Gegenstand einer Wertermittlung sind. Für die Bewertung wird Altlastenfreiheit unterstellt.  Baugrunduntersuchungen z.B. auf Tragfähigkeit des Bodens, eventuelle Kontaminationen und des Grundwasserstandes etc. wurden nicht vorgenommen.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

Abteilung II des Grundbuches:	Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Errichtung und zum Betrieb einer Transformatorenstation, verbunden mit den Betretungsrecht, sowie Kabelrecht) [nur zu Lasten Flur 8, Nr. 117/2]  Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für eine am 21. Sept. 1976 geborenen männl. Person [nur zu Lasten Flur 8, Nr. 121/1]  Zwangsversteigerungsanordnung
-------------------------------	---

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenbuch wurde nicht eingesehen. Nach schriftlicher Information durch die Baulastenstelle beim Odenwaldkreis sind die Grundstücke baulastenfremd.
Denkmalschutz:	Laut Angabe der Gemeinde wird das Anwesen etc. in der Denkmalschutzliste nicht geführt.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Fläche der Land- und Forstwirtschaft dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Die zu bewertenden Grundstücke liegen im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (Bauen im Außenbereich). Die Bebaubarkeit regelt sich unterstellt nach § 35 Baugesetzbuch bzw. sind dessen ( <b>stark einschränkende</b> ) Beurteilungsmaßstäbe für die (bauliche) Nutzbarkeit der Grundstücke anzuwenden. Für die Kommune besteht neben verschiedenen anderen Satzungen eine Stellplatzsatzung (siehe evtl. auch Ausführungen zu Ziffer „1.4. Methodische Überlegung“).

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde überwiegend auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das materielle und formelle Baurecht wird insoweit zur Bewertung als vorhanden und gegeben unterstellt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	“Reine” landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21), wird jedoch in Teilbereichen in Anlehnung an baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21) bewertet.
--	---



beitragsrechtlicher Zustand:

Flur 8, Nr. 121/1 und Flur 8, Nr. 116/3 (im Bereich der Bebauung):  
Für den beitragsrechtlichen Zustand der Grundstücke ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.  
Die Bewertungsgrundstücke sind bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich bei der Gemeinde eingeholt.

## 2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation / Folgenutzung

Das Anwesen wird in Teilbereichen von dem Eigentümer bewohnt bzw. genutzt. Zu den landwirtschaftlichen Flächen bestehen laut Angabe keine Pachtverhältnisse.

Folgende Mietverträge wurden vorgelegt:

Wohnung mit ca. 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche (mit dem Sohn des Eigentümers) vom 14. Jan. 2020; monatlicher Mietzins 430,00 €/kalt.

Wohnung mit ca. 57 m<sup>2</sup> Wohnfläche einschl. einer Garage vom 25. Dez. 2018; monatlicher Mietzins 342,00 €/kalt. Laut ungeprüfter Angabe steht der Mieter vor dem Auszug.

Wohnung mit ca. 18 m<sup>2</sup> Wohnfläche vom 1. Juli 2020; monatlicher Mietzins 50,00 € (ohne Angabe ob Warm- oder Kaltmiete).

Laut Angabe wird eine Wohnung mit ca. 140 / 150 m<sup>2</sup> durch den Wohnungsberechtigten bewohnt und genutzt.

Hinweis: Die fremdgenutzten Wohnungen konnten nicht besichtigt werden.

Erhebliche Teilbereiche (teils auch ohne Besichtigungsmöglichkeit) werden nach dem gewonnenen Eindruck durch den Eigentümer nur sporadisch genutzt. In den besichtigten Räumlichkeiten befindet sich in Teilbereichen (verbrauchtetes Mobiliar), Unrat etc. Bewertung ohne jeglichen Abschlag für evtl. Räumungskosten.

Folgenutzung: siehe Ausführung unter Ziffer 1.4.

## 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen (Flur 8, Nr. 121/1 und teils Nr. 116/3)

### 3.1 Gesamtkomplex

Hinweis: Bedingt durch den (überwiegend verbrauchten) Zustand der baulichen Anlagen und nach dem gewonnenen Eindruck bei der Ortsbesichtigung erfolgt eine repräsentative Beschreibung ohne abschließend auf Einzelheiten, Mängel etc. einzugehen. Abschließende Beschreibungen zu Nutzungseinheiten und Raumaufteilung sind auch aufgrund der teils fehlenden Innenbesichtigungen nicht möglich, werden jedoch zumindest in Teilbereichen als konzeptionslos unterstellt.

- Baujahr: Ursprung laut Angabe um 1790 mit immerwährenden, teils unorganischen Erweiterungen.
- Geschosse: Unterstellt überwiegend Untergeschoss, teils Erdgeschoss, teils Erd- und Obergeschoss.
- Geschosshöhen: Die Höhen entsprechen zumindest in Teilbereichen bei weitem nicht den Forderungen der Hessischen Bauordnung (z.B. Aufenthaltsräume um ca. 2,05 m).
- Dachgeschossausbau: Fehlende Innenbesichtigung; keine Angaben möglich.
- Außenwände: Unterstellt überwiegend Mauerwerk aus unterschiedlichen Materialien.
- Dach: Unterschiedliche Dachformen wie z.B. Sattel-, Pult- und Flachdächer, sowie unterschiedliche Bedachungsmaterialien wie z.B. Tonziegel, asbesthaltige Wellplattenbedachung, Trapezblechen, Flachdachabdichtungen. Die Bedachungsmaterialien machen überwiegend einen sanierungsbedürftigen Eindruck.
- Fassade: Unterschiedliche Ausführungen wie z.B. Putzfassade, Holzschindelverschalung, asbesthaltige Plattenverkleidungen. Die Fassade macht überwiegend einen sanierungsbedürftigen Eindruck.
- Fenster und Außentüren: Unterschiedliche Ausführungen wie z.B. meist ältere Kunststoff- und/oder Holzfenster mit Isolierverglasungen und Rollläden, teils Klappläden. Die Fenster machen zumindest in Teilbereichen einen sanierungsbedürftigen Eindruck.
- Innenwände: Überwiegend Mauerwerk in unterschiedlichen Materialien, teils ausgefachte Holzständerwände unterstellt.
- Türen: Unterschiedliche Ausführungen.
- Deckenkonstruktion: Teils Massiv- bzw. Holzbalkendecken unterstellt, zumindest in Teilbereichen unzureichender Schallschutz.



- Treppen: Unterschiedliche Ausführungen, in Teilbereichen steile Holzstiegen oder ähnlich.
- Fußboden: Unterschiedliche, zumindest teils verbrauchte Beläge.
- Wandflächen: Unterschiedliche, zumindest teils verbrauchte Beläge.
- Deckenflächen: Unterschiedliche, zumindest teils verbrauchte Beläge, teils sichtbare Tragkonstruktion.
- Sanitäreinrichtungen: Unterstellt überwiegend ältere, meist verbrauchte Bäder / Objekte.
- Heizungsart: Zentralheizung, teils verbrauchte Radiatoren / Flachheizkörper; nach vorgelegten Unterlagen zu urteilen wurde der Kessel um 2006 getauscht. Laut Angabe ist die Heizungsanlage bedingt durch fehlenden Brennstoff außer Betrieb. Der Heizraum und Lagerort für das Brennstoffmedium, unterstellt Öl, konnten nicht besichtigt werden. Teilweise sind Festbrennstofföfen eingebaut.
- Warmwasserversorgung: Über Zentralheizung bzw. E.-Durchlauferhitzer bzw. Boiler.
- Sonstige technische Ausstattung / Elektroinstallation: Sehr wenige bis wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen unterstellt; zumindest in Teilbereichen besteht Sanierungsbedarf.
- Energieeffizienz: Ein Energieausweis lag zur Bewertung nicht vor.
- Baulicher Zustand, Beanstandungen und Restarbeiten: Der bauliche Zustand wird für die Gebäude als überwiegend nachlässig eingeschätzt. Beanstandungen wurden bei der Baubeschreibung nur teils beschrieben und sind auch der nachlässigen Unterhaltung geschuldet. Allgemeiner Sanierungs- und/oder Fertigstellungsbedarf, sowie allgemeine Unterhaltungs- und/oder Instandhaltungsrückstände sind teils in erheblichem Umfang vorhanden.

### 3.2 Beschreibung der Außenanlage

Die Ver- und Entsorgungsleitungen von der Grundstücksgrenze bis zu den Hausanschlüssen sind bei den Außenanlagen berücksichtigt.

Diverse Freiflächen sind in unterschiedlichen Materialien befestigt. Untergeordnete, meist verbrauchte Gebäudeteile wie diverse Hütten, Schuppen etc. sind errichtet.

Die überwiegende Freifläche ist ungepflegte Wiese, z.T. mit Baum, Busch- und Strauchbestand.

Die Außenanlage macht einen ungepflegten Eindruck. Zu der Außenanlage steht zumindest eine Überholungspflege an.

Bewertung nur der baulichen Anlagen.

### 4 Verkehrswert zu Flur 8, Nr. 121/1 und teils Nr. 116/3

Die Verfahrenswerte (Sachwert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Sach-/Vergleichswert
A (Flur 8, Nr. 121/1 und teils auf 116/3)	92.100,00 €
B (Flur 8, Nr. 116/3)	3.990,00 €
Summe	96.090,00 €

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sach- und Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **96.090,00 €** ermittelt.

### 5 Verkehrswert zu Flur 8, Nr. 121/1

Der Verkehrswert wird mit dem ca. 2/3. Anteil aus 92.100,00 € (bebaute Bereich) zugeordnet, somit 61.400,00 €.

Der **Verkehrswert** für das bebaute Grundstück in 64760 Oberzent/Falken-Gesäß, Beerfelder Straße 68, flur 8, Nr. 121/1 wird zum Wertermittlungsstichtag 13.04.2022 geschätzt mit rd. **61.400,00 €** (in Worten: einundsechzigtausendvierhundert Euro).

#### 5.1 Ermittlung des Werteeinflusses des Wohnungsrechts zu Lasten Flur 8, Nr. 121/1

$$\begin{aligned} \text{Leibrente: Barwert (Ermittlung siehe Hauptgutachten)} & B_x = 194.168,80 \text{ €} \\ \text{rund} & = \mathbf{194.000,00 \text{ €}} \end{aligned}$$

**Der Werteeinfluss des Wohnungsrechts übersteigt bei weitem den zugeordneten Verkehrswert.**



## **6 Verkehrswert zu Flur 8, Nr. 116/3**

Der Verkehrswert wird mit dem ca. 1/3. Anteil aus 92.100,00 € (bebauter Bereich – siehe auch Ziffer 4.7. im Hauptgutachten) zugeordnet, somit 30.700,00 € zuzüglich Bewertungsteilbereich B mit 3.990,00 € = 34.690,00 € - rund 34.700,00 €.

Der **Verkehrswert** für das teils bebaute Grundstück, teils Landwirtschaftsfläche in 64760 Oberzent/Falken-Gesäß, Beerfelder Straße 68, Flur 8, Nr. 116/3 wird zum Wertermittlungsstichtag 13.04.2022 geschätzt mit rd. **34.700,00 €** (in Worten: vierunddreißigtausendsiebenhundert €).

## **7 Verkehrswert zu Flur 8, Nr. 115/2**

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 64760 Oberzent/Falken-Gesäß, Unland, Landwirtschaftsfläche „Ober der Raudelle, Unter der Straße“ wird zum Wertermittlungsstichtag 13.04.2022 geschätzt mit rd. **3.960,00 €** (in Worten: dreitausendneunhundertsechzig Euro).

## **8 Verkehrswert zu Flur 8, Nr. 117/2**

Der **Verkehrswert** für das (mit einer Trafostation bebaute, ansonsten unbebaute) Grundstück in 64760 Oberzent/Falken-Gesäß, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche „Ober der Raudelle, Unter der Straße“ wird zum Wertermittlungsstichtag 13.04.2022 geschätzt mit rd. **2.440,00 €** (in Worten: zweitausendvierhundertvierzig Euro).