

Dipl.-Ing. Adam W. Finger



Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

A.W. Finger, Wilhelm-Tischbein-Str. 15, 35066 Frankenberg

Amtsgericht Frankenberg
- Vollstreckungsgericht-
Frau Bangert
Geismarer Straße 22
35066 Frankenberg (Eder)

Wilhelm-Tischbein-Str. 15
35066 Frankenberg (Eder)

Telefon: +49 6451 7238 0
Telefax: +49 6451 7238 30
Internet: www.finger-fkb.de
eMail: info@finger-fkb.de

Datum: 24.03.2025
Az.: 750-2024G

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das als

**Landwirtschaftsfläche genutzte Grundstück
in 35110 Frankenau, Zum Bruchen**



im Zwangsversteigerungsverfahren betreffend das im Grundbuch von Frankenau unter laufender Nummer 2 eingetragene unbebaute Grundstück in 35110 Frankenau, Zum Bruchen

Az. des Gerichts:

31 K 9/24

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 17 Seiten inkl. 6 Anlagen und wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	4
2.1	Lage	4
2.1.1	Großräumige Lage	4
2.1.2	Kleinräumige Lage	4
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	5
2.4	Privatrechtliche Situation	5
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	6
2.5.2	Bauplanungsrecht	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	6
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	6
2.8	Außenanlagen.....	6
3	Ermittlung des Verkehrswerts	7
3.1	Grundstücksdaten	7
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	7
3.3	Bodenwertermittlung	8
3.4	Vergleichswertermittlung	9
3.5	Verkehrswert	9
4	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur	10
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	10
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	10
5	Verzeichnis der Anlagen	10

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut, genutzt als Landwirtschaftsfläche
Objektadresse:	Zum Bruchen 35110 Frankenau
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Frankenau, Blatt 3282, lfd. Nr. 2, Gemarkung Frankenau, Flur 22, Flurstück 36, Landwirtschaftsfläche = 3.679 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Frankenberg vom 08.10.2024 und 05.11.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert ermittelt werden.
Wertermittlungstichtag:	10.01.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	10.01.2025 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 10.01.2025 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 19.12.2024 fristgerecht eingeladen.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die eingeladenen Verfahrensbeteiligten sind nicht zum Ortstermin erschienen.
Eigentümer:	Anonymisiert, dem Gericht bekannt
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Auftrag vom 05.11.2024 • Beschluss vom 05.11.2024 und 08.10.2024 • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 11.10.2024 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 22.11.2024 • Immobilienmarktbericht des örtlich zuständigen Gutachterausschusses • Bodenrichtwertauskunft • Baulastauskunft vom 27.11.2024 • Altlastenauskunft vom 09.12.2024 • Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Frankenberg

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das vorliegende Gerichtsgutachten wurde auftragsgemäß nach dem Merkblatt für Gutachter zur Veröffentlichung von Wertgutachten im Internet erstellt. Die Namen von Schuldndern, Bauherren, Eigentümern, Mietern/Pächtern oder sonstigen Dritten werden daher nicht angegeben. Des Weiteren wird auf die Verwendung von unautorisiertem Kartenmaterial im Gutachten verzichtet.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen Regierungsbezirk Kassel
Kreis:	Waldeck-Frankenberg
Ort und Einwohnerzahl:	Frankenau (ca. 3310 Einwohner); Stadtteil Frankenau (Kernstadt) (ca. 1512 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Marburg (ca. 55 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 165 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B253 (ca. 5 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A49, Fritzlar (ca. 35 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Frankenberg (ca. 15 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 150 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	außerhalb der bebauten Ortslage; ca. 750 m bis zum Ortstrand; Bushaltestelle an der Landesstraße L3332, ca. 100 m entfernt Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1,5 km entfernt; Grundschule, Kindergarten und Ärzte in der Kernstadt; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 1,5 km entfernt;
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend gemischte Bebauung, durch (ehemalige) landwirtschaftliche Hofstellen dörflich geprägt
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	nahezu eben, nach Südwesten leicht abfallend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

mittlere Breite:

ca. 25 m;

mittlere Tiefe:

ca. 148 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 3679,00 m²;

Bemerkungen:

fast rechteckige und schmale Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

gut ausgebauter Wirtschaftsweg mit Anbindung an klassifizierte Straße (Landesstraße L3332);

Straßenausbau:

einfach ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

keine

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsene, normale Bodenverhältnisse

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des RP Kassel vom 09.12.2024 beinhaltet der aktuelle Datenstand des zugehörigen Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) keine relevanten Eintragungen.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 11.10.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Frankenau, Blatt 3282, folgende Eintragung:

- Zwangsversteigerungsvermerk.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen schriftlich erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Aufgrund des Baujahrs, der Lage und der Art des Bewertungsobjekts wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Landschaftsschutzgebiet und als Fläche der Land- und Forstwirtschaft dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): "reine" landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)

abgabenrechtlicher Zustand: Auskünfte hinsichtlich evtl. ausstehender oder anstehender Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG wurden nicht eingeholt. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als frei von Abgaben und Beiträgen unterstellt.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

2.8 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz:
keine vorhanden

Wegebefestigung, Hofbefestigung:
nicht vorhanden

aktuelle Nutzung:
landwirtschaftliche Nutzung als Acker- bzw. Grünland

Einfriedungen:
keine

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Landwirtschaftsfläche genutzte Grundstück in 35110 Frankenau, Zum Bruchen zum Wertermittlungsstichtag 10.01.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Frankenau	3282	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Frankenau	22	36	3.679 m ²

3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

3.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,90 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Ackerland

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 10.01.2025
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Ackerland
Grundstücksfläche	= 3.679 m²
Entfernung zum Ortsrand	= 0,75 km
Zuschnitt/Form	= schmal
Wegeerschließung	= gute öffentliche Wegeerschließung

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.01.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,90 €/m²	Erläuterung
---	---	------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	10.01.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,00	
Nutzungsart	Ackerland	Ackerland	× 1,00	
Fläche (m²)	keine Angabe	3.679	× 1,00	
Entfernung zum Ortsrand (km)		0,75	× 1,20	
Wegeerschließung		gute öffentliche Wegeerschließung	× 1,20	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	1,30 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	1,30 €/m²	
Fläche	×	3.679 m²	
Bodenwert	=	4.782,70 €	
	<u>rd.</u>	<u>4.800,00 €</u>	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.01.2025 insgesamt **4.800,00 €**.

3.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		4.800,00 €
Wert der Außenanlagen (im Ansatz des Bodenwerts enthalten)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	4.800,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	4.800,00 €
	rd.	4.800,00 €

3.5 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **4.800,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Landwirtschaftsfläche genutzte Grundstück in 35110 Frankenau, Zum Bruchen

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Frankenau	3282	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Frankenau	22	36

wird zum Wertermittlungstichtag 10.01.2025 mit rd.

4.800 €

in Worten: viertausendachthundert Euro

geschätzt.

Ich versichere hiermit unter Berufung auf meinen vor der IHK-Kassel am 3. März 1999 geleisteten Eid die Richtigkeit des Gutachtens und bestätige, dass ich das Gutachten unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstatten habe. Ich weise darauf hin, dass das Gutachten entsprechend dem Merkblatt für Sachverständige für die Veröffentlichung von Wertgutachten im Internet erstellt wurde. Ich erkläre hiermit, dass ich mit einer Internet-Veröffentlichung des erstellten Gutachtens einverstanden bin und dass ich alle Punkte des Hinweisschreibens insbesondere der Urheber- und Persönlichkeitsrechte beachtet habe.

Frankenberg (Eder), den 24. März 2025

Dipl.-Ing. Adam W. Finger

4 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

HBO:

Hessische Bauordnung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Bodenrichtwertinformationssystem Hessen (www.geoportal.hessen.de)
- [4] Immobilienmarktbericht des örtlich zuständigen Gutachterausschusses
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierte Übersichtskarte, Bad Neuenahr

5 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Stellungnahme zum Schreiben des Amtsgerichts
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 5: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 6: Fotoaufnahmen

Anlage 1: Stellungnahme zum Schreiben des Amtsgerichts

- a) Mieter / Pächter:
nicht bekannt
- b) Verwalter nach WEG:
Volleigentum, kein Verwalter nach WEG erforderlich
- c) Gewerbebetrieb:
nicht vorhanden
- d) Maschinen oder Betriebseinrichtungen:
nicht vorhanden
- e) Verdacht auf Hausschwamm:
entfällt, da unbebautes Grundstück
- f) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen:
nicht bekannt
- g) Energieausweis:
entfällt, da unbebautes Grundstück
- h) Altlasten:
keine verdachtsfläche
- i) Baulasten:
keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 2



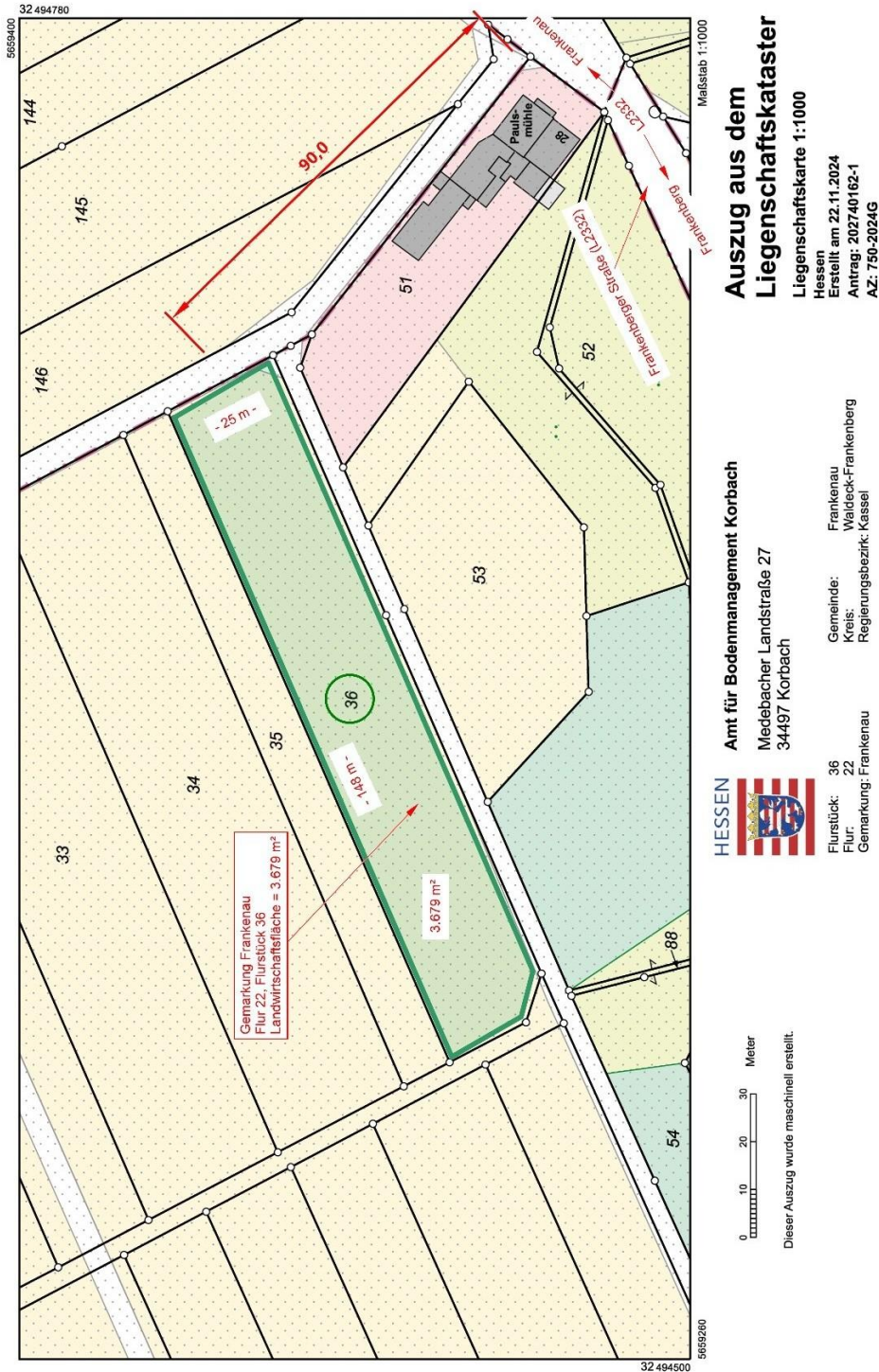
Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 2 von 2



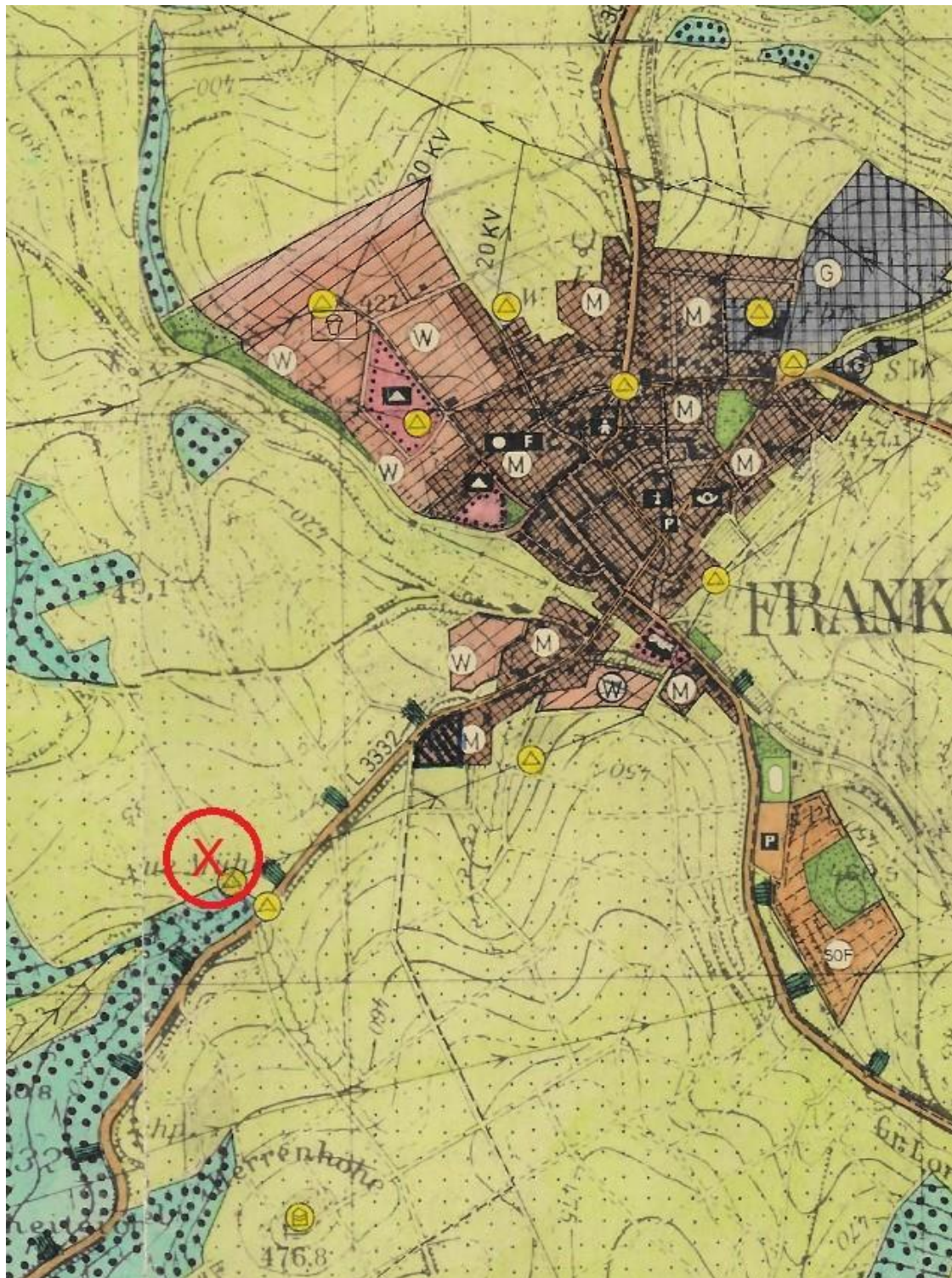
Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Seite 1 von 1

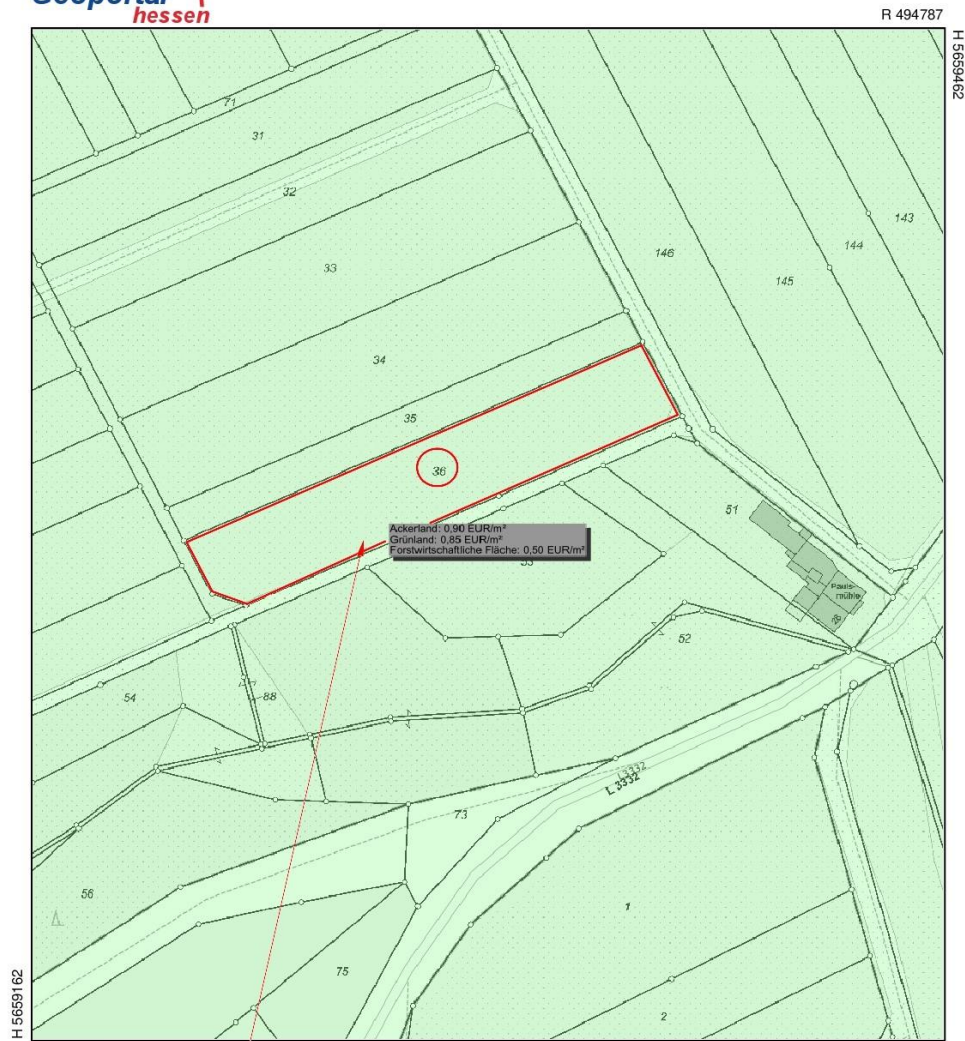


Anlage 5: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Seite 1 von 1



KEIN AMTLICHER KARTENAUSZUG



Datum: 21.3.2025 **Maßstab:** 1 : 1500

Notiz: BRW zum 01.01.2024
Ackerland 0,90 EUR/m²
Grünland 0,85 EUR/m²
Forstwirtschaft 0,50 EUR/m²

Die Erstellung, die Nutzung sowie die Vervielfältigung des Ausdrucks ist nur unter Beachtung der Nutzungsbedingungen des/der jeweiligen Geodateninhaber/s erlaubt. Die Bedingungen sind den Eigenschaften der Geodatendienste (Metadaten) zu entnehmen.

www.geoportal.hessen.de

Anlage 6: Fotoaufnahmen

Seite 1 von 1



Foto 1: Ansicht aus südöstlicher Richtung



Foto 2: Ansicht aus nordöstlicher Richtung