

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 (Eder)

Vollstreckungsgericht-
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: 18.09.2023
Az.: 672-2023G-B

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für die beiden
unbebauten Grundstücke
in 35116 Hatzfeld-Eifa, Kirchwiesenstraße
Gemarkung Eifa, Flur 22, Flurstücke 51/1 u. 50



im Zwangsversteigerungsverfahren betreffend der im Grundbuch von Eifa Blatt 580 unter laufender Nr. 5 und 6 eingetragene Grundstücke

Az. des Gerichts:

31 K 14/22

Ausfertigung Nr. 1 / 4

Dieses Gutachten besteht aus 21 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.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	4
2.1	Lage	4
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	5
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	7
3	Außenanlagen	7
4	Ermittlung des Verkehrswerts	8
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	8
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	8
4.3	Bewertungsteilbereich „(5) Flurstück 51/1“	9
4.4	Bewertungsteilbereich „(6) Flurstück 50“	11
4.5	Zusammenstellung der Werte.....	12
4.6	Verkehrswert	13
5	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur und Software	14
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	14
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	14
6	Verzeichnis der Anlagen	14

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Zwei Grundstücke, unbebaut, genutzt als Weide
Objektadresse:	Kirchwiesenstraße 35116 Hatzfeld-Eifa
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Eifa, Blatt 580: lfd. Nr. 5, Gemarkung Eifa, Flur 22, Flurstück 51/1 (208 m ²); lfd. Nr. 6, Gemarkung Eifa, Flur 22, Flurstück 50 (1.870 m ²)
Katasterangaben:	Gemarkung Eifa, Flur 22, Flurstück 51/1 (208 m ²); Gemarkung Eifa, Flur 22, Flurstück 50 (1.870 m ²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Frankenberg vom 14.11.2022 und 23.05.2023 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert ermittelt werden
Wertermittlungsstichtag:	29.06.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	29.06.2023 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 29.06.2023 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 05.06.2023 fristgerecht eingeladen.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige. 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: <ul style="list-style-type: none">• Auftrag vom 23.05.2023• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 23.05.2023• Beschluss vom 23.05.2023 und 14.11.2022 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 05.06.2023• Angaben über Erschließung und Bebaubarkeit• Immobilienmarktbericht des örtlich zuständigen Gutachterausschusses• Bodenrichtwertauskunft• Baulastauskunft vom 06.06.2023• Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 201 für den Stadtteil Eifa

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 Schuldnern, Bauherren, Eigentümern, Mietern/Pächtern oder sonstigen Dritten werden daher nicht angegeben. Des Weiteren wird auf nicht autorisiertes Kartenmaterial im Gutachten verzichtet.

Auftragsgemäß soll nach ZVG jedes unter einer besonderen Nummer des Bestandsverzeichnisses eingetragene Grundstück einzeln geschätzt werden.

Das in diesem Verfahren zu bewertende Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Eifa Blatt 580 unter der laufenden Nummer 5 (Gemarkung Eifa, Flur 22, Flurstück 51/1), hat einen sehr schmalen und langgestreckten Zuschnitt. Die Grundstücksbreite beträgt rd. 4 m, die Grundstückstiefe rd. 57 m. Eine Bebauung dieses Grundstücks ist daher unter Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände nicht möglich. Zudem ist im Bebauungsplan Nr. 201 der Stadt Hatzfeld eine Grundstücksgröße von mindestens 700 m² mit einer Mindestlänge von 20 m festgesetzt.

Eine Nutzung des Grundstücks als Bauland ist lediglich zusammen mit dem hinreichend großen Nachbargrundstück, eingetragen im Grundbuch von Eifa Blatt 580 unter der laufenden Nummer 6 (Gemarkung Eifa, Flur 22, Flurstück 50) möglich.

Im Rahmen dieser Bewertung werden die beiden Grundstücke daher baurechtlich als ein einheitliches Grundstück betrachtet und der Verkehrswertanteil einzeln je Grundstück nachrichtlich ausgewiesen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen Regierungsbezirk Kassel
Kreis:	Waldeck-Frankenberg
Ort und Einwohnerzahl:	Hatzfeld (ca. 2970 Einwohner); Stadtteil Eifa (ca. 315 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Marburg (ca. 40 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 150 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B253 (ca. 0,5 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A45, Dillenburg (ca. 40 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Biedenkopf (ca. 15 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 130 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	innerhalb der bebauten Ortslage; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 10 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 10 km entfernt; Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung; Stadtverwaltung ca. 6 km entfernt; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen, durch (ehemalige) landwirtschaftliche Hofstellen noch dörflich geprägt
Beeinträchtigungen:	normal (durch benachbartes Gewerbe)
Topografie:	nahezu eben; von der Straße leicht abfallend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Grundstück lfd. Nr. 5, Flur 22, Flurstück 51/1:</u> Breite: ca. 4 m; mittlere Tiefe: ca. 57 m; Grundstücksgröße: 208 m ² ; Zuschnitt: schmal und langgestreckt
	<u>Grundstück lfd. Nr. 6, Flur 22, Flurstück 50:</u> Straßenfront/Breite: ca. 31 m; mittlere Tiefe: ca. 59 m; Grundstücksgröße: 1.870 m ² ; Zuschnitt: rechteckig
	<u>Gesamtgrundstück:</u> Straßenfront: ca. 35 m; mittlere Tiefe: ca. 58 m; Grundstücksgröße: insgesamt 2.078 m ² ; Bemerkungen: fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Ortsstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	einfach ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege nicht vorhanden
Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung in der Straße:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss (Mischsystem)
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung eingefriedet durch Weidezaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:	Untersuchungen hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als frei von Altlasten unterstellt.
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 23.05.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Eifa, Blatt 580 folgende Eintragung: <ul style="list-style-type: none">• 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:	Denkmalschutz besteht nach eigener Internetrecherche (www.denkxweb.denkmalpflege-hessen.de) nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 201 folgende Festsetzungen: MI = Mischgebiet; II = 0 Vollgeschosse (max.); GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl); GFZ = 0,8 (Geschossflächenzahl); o = offene Bauweise Grundstücksgröße mindestens 700 m ² Mindestlänge = 20 m
---------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Die beiden Grundstücke sind unbebaut und werden aktuell als Pferdekoppel genutzt.

3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen:
keine

Wegebefestigung, Hofbefestigung:
keine

Gartenanlagen und Pflanzungen:
Weide mit Bäumen

Stützmauer:
an der westlichen Grundstücksgrenze

Einfriedung:
Weidezaun

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die beiden unbebauten Grundstücke in 35116 Hatzfeld-Eifa, Kirchwiesenstraße zum Wertermittlungsstichtag 29.06.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Eifa	580	5	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Eifa	22	51/1	208 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Eifa	580	6	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Eifa	22	50	1.870 m ²

Die beiden Grundstücke werden aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
(5) Flurstück 51/1	unbebaut	208 m ²
(6) Flurstück 50	unbebaut	1.870 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		2.078 m ²

4.2 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 und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,

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.

4.3 Bewertungsteilbereich „(5) Flurstück 51/1“**4.3.1 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „(5) Flurstück 51/1“****Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

Der **Bodenrichtwert** beträgt **35,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	850 m ²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	29.06.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 2.078 m ² Bewertungsteilbereich = 208 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 29.06.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	35,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	29.06.2023	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	MI (Mischgebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	35,00 €/m ²
Fläche (m ²)	850	2.078	× 0,85	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	29,75 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	29,75 €/m ²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen objektspezifisch angepassten beitragsfreien Bodenrichtwert			-	5,00 €/m ²
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	24,75 €/m²
Fläche			×	208 m ²
beitragsfreier Bodenwert			=	5.148,00 €
			rd.	<u>5.100,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29.06.2023 insgesamt **5.100,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt in Anlehnung an die in [1], Kapitel 3.10.2 mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

E2 - Zu- und Abschläge zum vorläufigen objektspezifisch angepassten beitragsfreien Bodenrichtwert

Bezeichnung	Wertbeeinflussung
Berücksichtigung des einfachen Straßenausbaus der Kirchwiesenstraße	-5,00 €/m ²
Summe	-5,00 €/m ²

4.3.2 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „(5) Flurstück 51/1“

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „(5) Flurstück 51“ (vgl. Bodenwertermittlung)		5.100,00 €
Wert der Außenanlagen (im Ansatz des Bodenwerts enthalten)	+	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „(5) Flurstück 51“	=	5.100,00 €
	rd.	5.100,00 €

4.4 Bewertungsteilbereich „(6) Flurstück 50“**4.4.1 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „(6) Flurstück 50“****Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

Der **Bodenrichtwert** beträgt **35,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	850 m ²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungstichtag	=	29.06.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 2.078 m ² Bewertungsteilbereich = 1.870 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 29.06.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	35,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	29.06.2023	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	MI (Mischgebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			=	35,00 €/m ²
Fläche (m ²)	850	2.078	× 0,85	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	29,75 €/m²
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert				29,75 €/m ²
Berücksichtigung des einfachen Straßenausbaus der Kirchwiesenstraße			–	5,00 €/m ²
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	24,75 €/m²
Fläche			×	1.870 m ²
beitragsfreier Bodenwert			=	46.282,50 € rd. <u>46.300,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 29.06.2023 insgesamt **46.300,00 €**.

4.4.2 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „(6) Flurstück 50“

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „(6) Flurstück 50“ (vgl. Bodenwertermittlung)		46.300,00 €
Wert der Außenanlagen (im Ansatz des Bodenwerts enthalten)	+	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „(6) Flurstück 50“	=	46.300,00 €
	rd.	46.300,00 €

4.5 Zusammenstellung der Werte

Der Wert der beiden Bewertungsgrundstücke ergibt sich aus der Summe der Werte der Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert
(5) Flurstück 51/1	5.100,00 €
(6) Flurstück 50	46.300,00 €
Summe	51.400,00 €

4.6 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **51.400,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für die beiden unbebauten und als Weide genutzten Grundstücke in 35116 Hatzfeld-Eifa, Kirchwiesenstraße

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Eifa	580	5 und 6
Gemarkung	Flur	Flurstück
Eifa	22	51/1 und 50

wird zum Wertermittlungsstichtag 29.06.2023 insgesamt mit rd.

51.400 €

in Worten: einundfünfzigtausendvierhundert Euro

geschätzt.

Auftragsgemäß soll nach ZVG jedes unter einer besonderen Nummer des Bestandsverzeichnisses eingetragene Grundstück einzeln geschätzt werden. Der Verkehrswertanteil wird einzeln je Grundstück nachrichtlich wie folgt ausgewiesen:

Grundstücksbezeichnung	Bebauung/Nutzung	Verkehrswertanteil
Grundbuch von Eifa, Blatt 580:		
lfd. Nr. 5, Gemarkung Eifa, Flur 22 Flurstück 51/1 (208 m ²)	unbebaut	5.100 €
lfd. Nr. 6, Gemarkung Eifa, Flur 22 Flurstück 50 (1.870 m ²)	unbebaut	46.300 €
Summe		51.400 €

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.

35066 Frankenberg (Eder), den 18. September 2023

Dipl.-Ing. Adam W. Finger

5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

HBauO:

Hessische Bauordnung

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Immobilienmarktbericht des Landkreises Waldeck-Frankenberg 2023
- [5] Bodenrichtwertinformationssystem Hessen (www.geoportal.hessen.de)
- [6] Auszug aus der Denkmaltopografie (www.denkxweb.denkmalpflege-hessen.de)
- [7] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierter Stadtplan, Bad Neuenahr

6 Verzeichnis der Anlagen

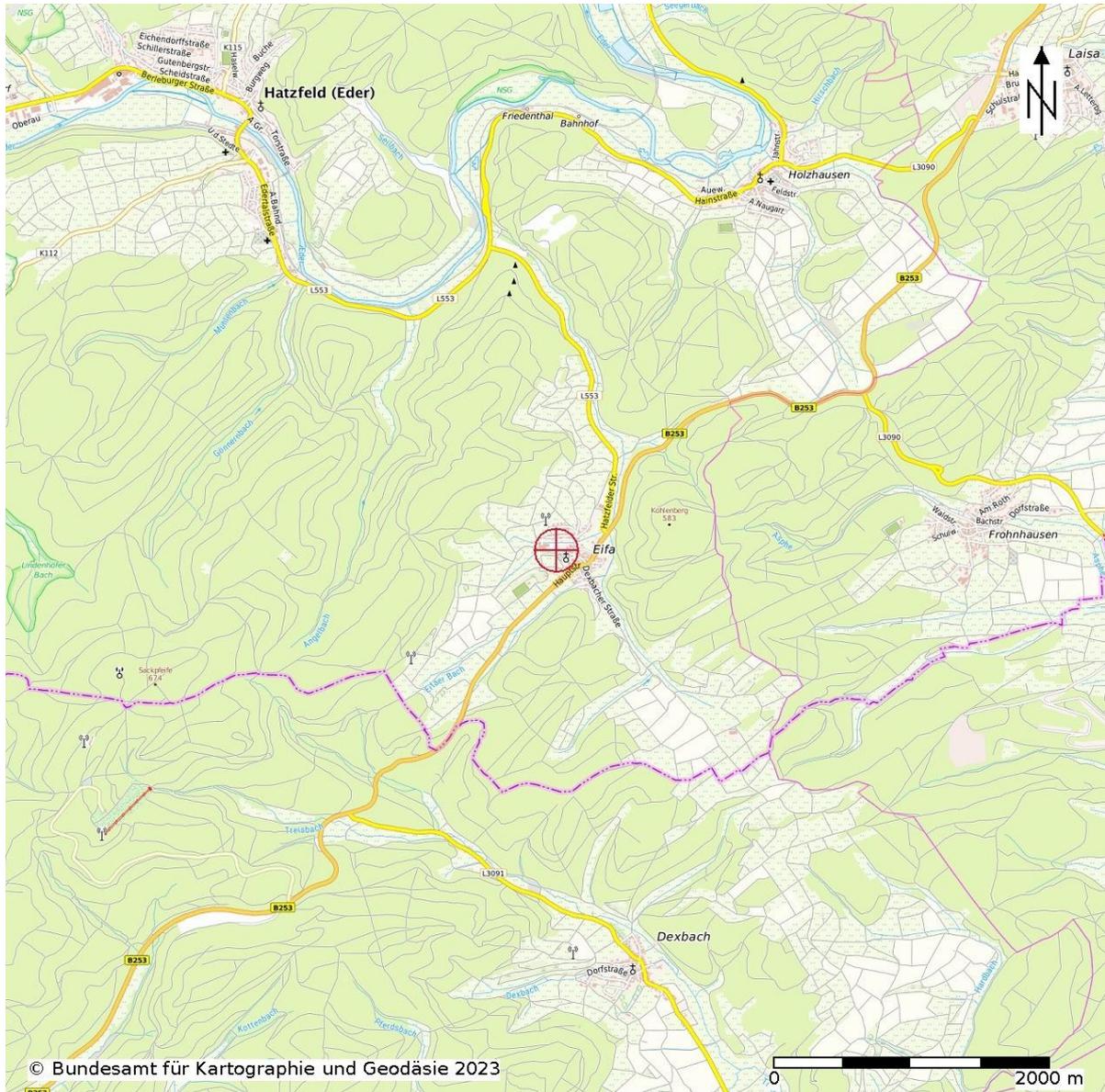
- Anlage 1: Stellungnahme zum Schreiben des Amtsgerichts
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus dem Bebauungsplan
- Anlage 5: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- 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 beide Grundstücke unbebaut sind
- f) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen:
nicht bekannt
- g) Energieausweis:
nicht erforderlich
- h) Altlasten:
nicht bekannt, Gutachten oder Untersuchungen über ggf. vorhanden Altlasten haben nicht vorgelegen
- i) Baulasten:
keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis

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

Seite 1 von 2



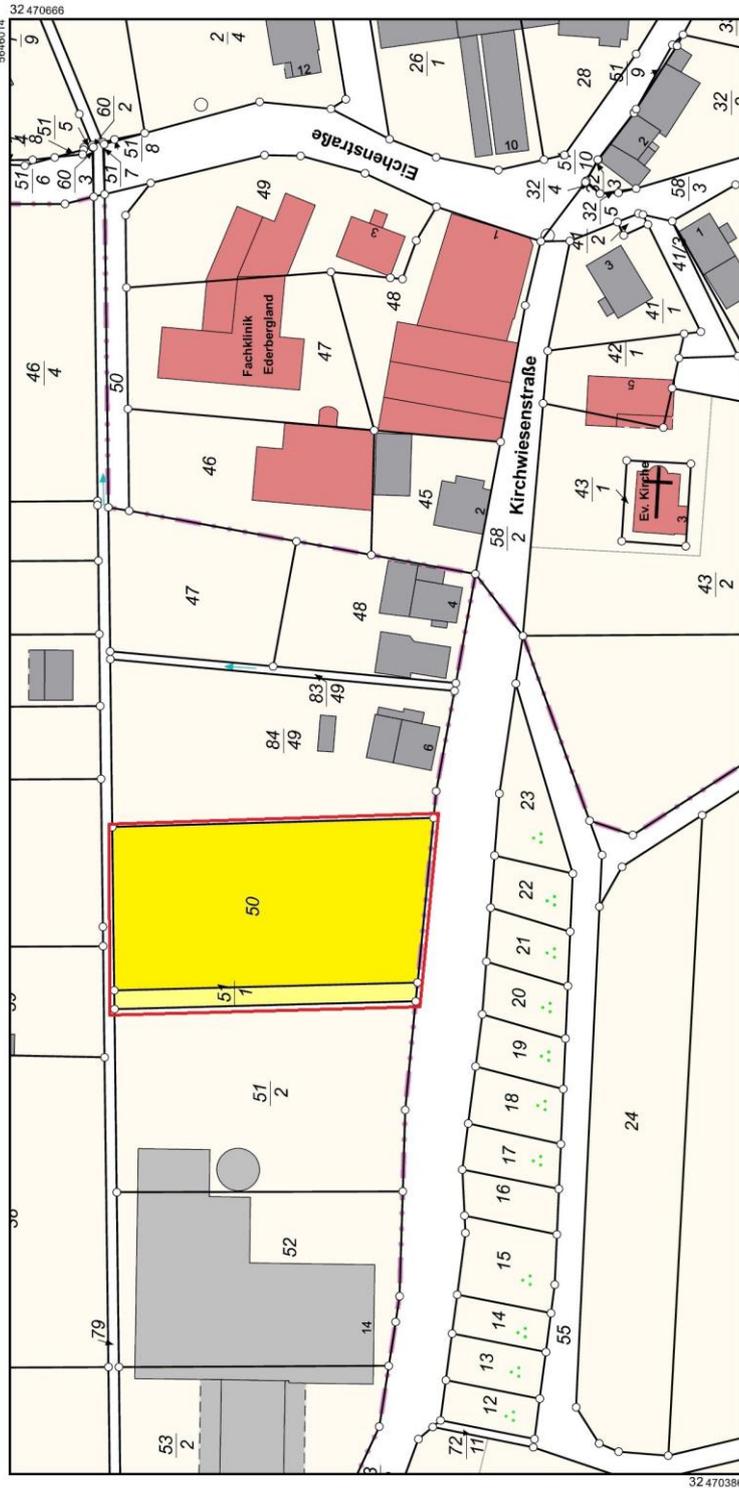
Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 2 von 2



Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Liegenschaftskarte
Hessen
Erstellt am 05.06.2023
Antrag: 202059809-1
AZ: 672-2023G

Amt für Bodenmanagement Korbach
Medebacher Landstraße 27
34497 Korbach



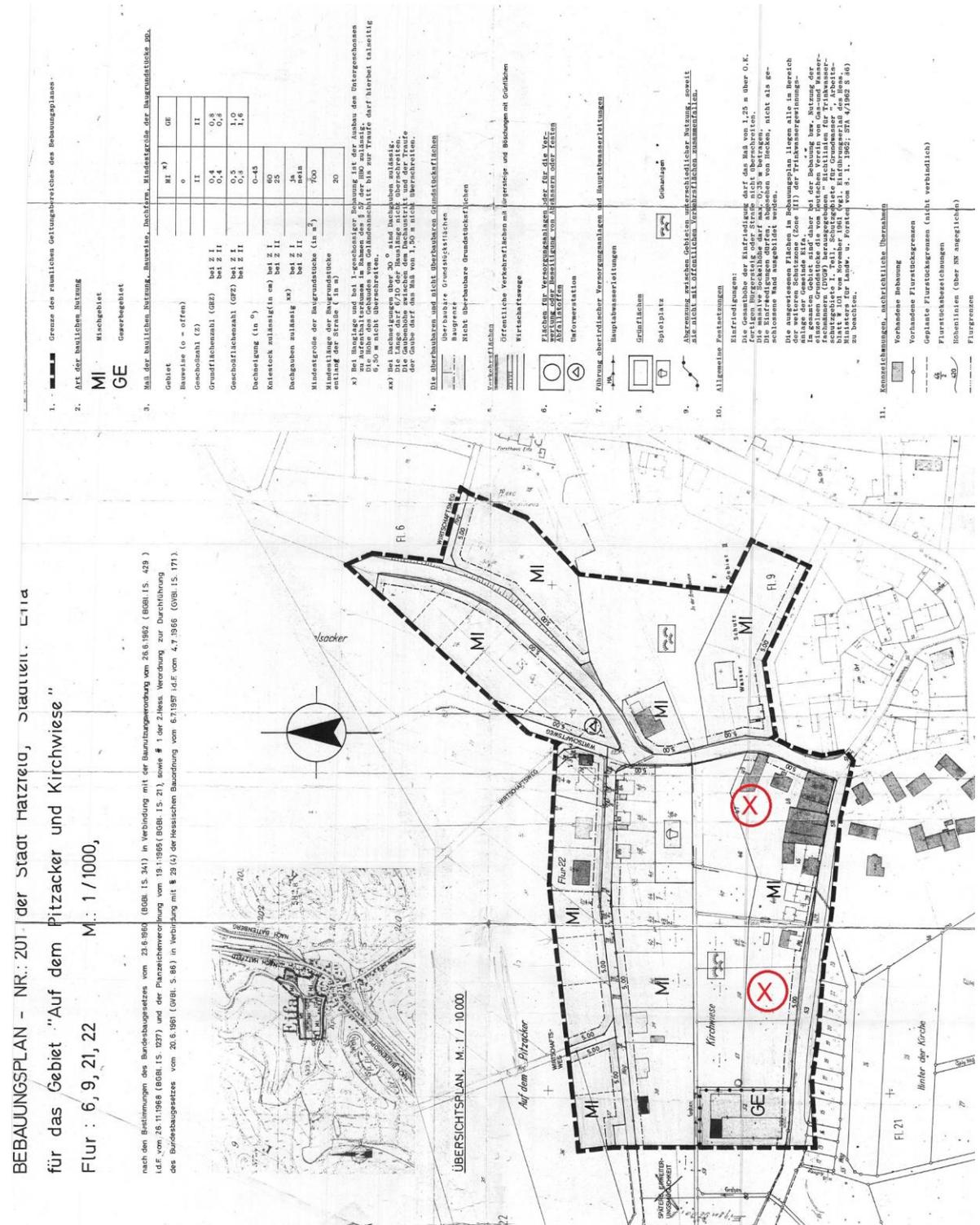
Gemeinde: Hatzfeld (Eder)
Kreis: Waldeck-Frankenberg
Regierungsbezirk: Kassel

Flurstück: 84/49
Flur: 2
Gemarkung: Eifa

Maßstab: 0 10 20 30 Meter
Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

Anlage 4: Auszug aus dem Bebauungsplan

Seite 1 von 1



Anlage 5: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

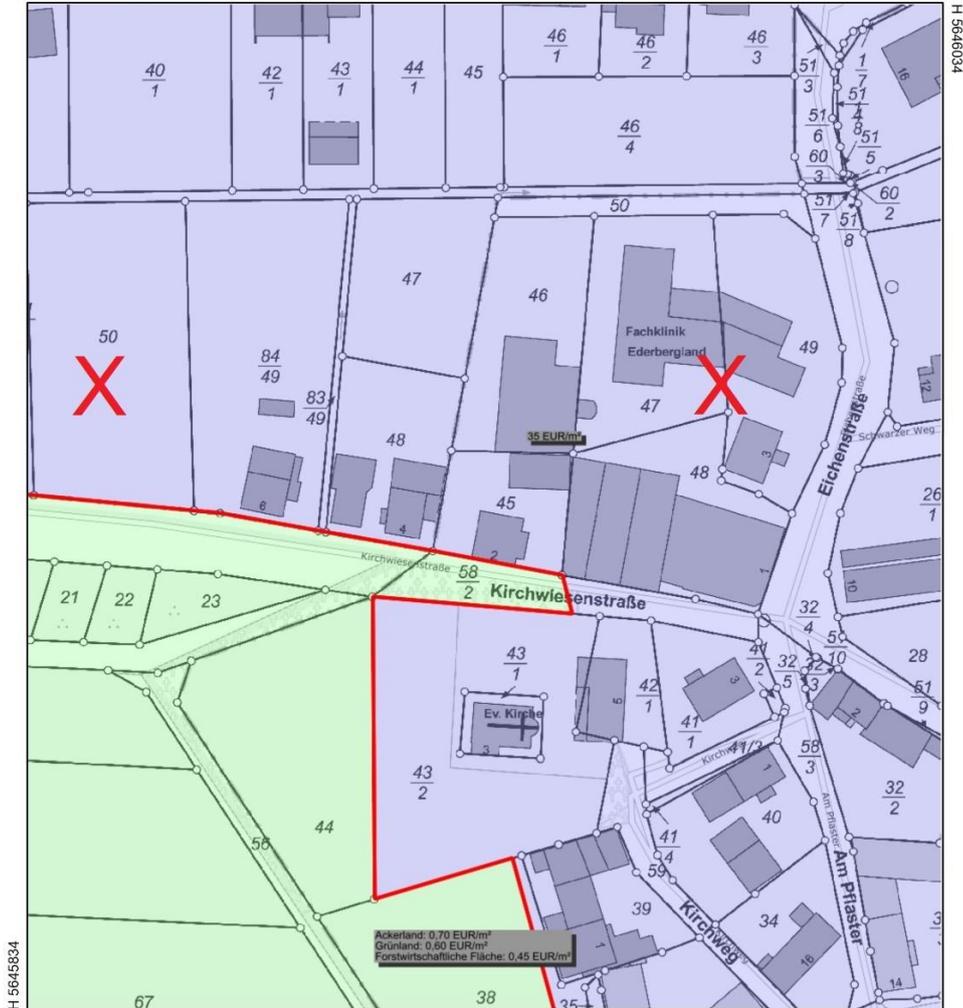
Seite 1 von 1



KEIN AMTLICHER KARTENAUSZUG

672-2023G

R 470659



H 5645834

R 470479

Datum: 26.6.2023 **Maßstab:**

Notiz: BRW: 35 EURO m²
Zone: 1
01.01.2022
baureifes Land, ebf.,
gemischte Baufläche, 850 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 Flurstück 51/1 aus südlicher Richtung entlang der westlichen Grundstücksgrenze