

Hans Elmshäuser

Freier Sachverständiger für die Bewertung
von Grundstücken und Gebäuden



Helwigswiese 16 35043 Marburg
Tel. 06421 – 970 75 Fax.: 06421 - 970 76
hans@elmshaeuser.de

ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

für das Grundstück	Gemarkung Lenderscheid Flur 4 Flurstück 58 34619 Frielendorf- Lenderscheid
Art des Objektes:	Garten- und Grünlandgrundstück
Auftraggeber	Amtsgericht Schwalmstadt Steinkautsweg 2 34613 Schwalmstadt
Wertermittlungstichtag	30. Mai 2022
Qualitätsstichtag	30. Mai 2022
besichtigt am	30. Mai 2022
Zweck der Wertermittlung	Zwangsversteigerungssache 32 K 2/22

Verkehrswert	4.500,- €
---------------------	------------------

Die Verkehrswertermittlung erfolgt unter Zugrundelegung des § 194 BauGB und der ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung).

Inhalt

1	Grundstücksbezeichnung	3
2	Rechte und Belastungen	3
3	Grundstücksbeschreibung	3
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
3.2	Bodenbeschaffenheit	4
3.3	Grundstücksgestalt	4
3.4	Erschließungszustand	4
3.5	Außenanlagen	5
4	Ermittlung des Verkehrswerts	6
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	6
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	6
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“	7
4.4	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“	8
4.4.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	8
4.5	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“	9
4.6	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“	10
4.6.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	10
4.7	Verkehrswert.....	11
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	12
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	12
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	13
5.3	Verwendete fachspezifische Software	13

1 Grundstücksbezeichnung

Grundbuch von	Lenderscheid Blatt Nr. 332 lfd. Nr. 3
Gemarkung Flur 4	Lenderscheid Flurstück 58 Ackerland, Grünland, Gartenland Das Sandfeld
Grundstücksgröße	6.338 m ²

2 Rechte und Belastungen

(Grundbuch mit Stand vom 28.02.2022)

In Abteilung II des Grundbuchs ist folgende Eintragung vorhanden:

lfd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Die Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks hat keinen wertrelevanten Einfluss.

Im Baulastenverzeichnis des Schwalm-Eder-Kreises ist zugunsten des südöstlich angrenzenden Flurstücks 57 eine Abstandsflächenbaulast eingetragen, siehe auch die Kopie des Baulastenblattes in den Anlagen. Da das im Außenbereich gelegene Bewertungsgrundstück sowieso nicht bebaubar ist, geht von der Abstandsflächenbaulast kein wertrelevanter Einfluss aus.

3 Grundstücksbeschreibung

Baulandqualität	Fläche der Landwirtschaft - Außenbereich
Ortslage	Das Bewertungsgrundstück grenzt an den südöstlichen Ortsrand von Lenderscheid an. Lenderscheid hat ca. 420 Einwohner, die Großgemeinde Frielendorf ca. 7.300. Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind nicht vorhanden, dieser kann z.B. in Frielendorf und Homberg/Efze gedeckt werden. Der mittel- und langfristige Bedarf kann z.B. in Homberg/Efze, Schwalmstadt und Kassel gedeckt werden.

Verkehrslage

Die Verkehrslage ist mittel, Lenderscheid liegt ca. 8 km von Frielendorf, ca. 10 km von Homberg/Efze, ca. 15 km vom Autobahn-Anschluss an die A7 in Homberg/Efze, ca. 21 km von Schwalmstadt-Treysa (Eisenbahn-Anschluss) und ca. 45 km von Kassel entfernt. Eingeschränkte Busverbindungen nach Frielendorf, Knüllwald, Schwalmstadt und Melsungen sowie Schulbusverbindungen sind vorhanden.

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Frielendorf als Fläche der Landwirtschaft dargestellt. Es handelt sich damit trotz der Ortsrandlage um ein planungsrechtlich im Außenbereich gelegenes Grundstück.

3.2 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche

Das Bewertungsgrundstück ist leicht nach Südwesten hin einfallend.

Baugrund

Es wird bindiger Baugrund angenommen.

Bodenbeschaffenheit, Altlasten

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, Altlasten und unterirdische Leitungen wurden nicht untersucht. Es wird unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen, vorliegen.

3.3 Grundstücksgestalt

Form

unregelmäßig, siehe die Kopie des Lageplans in den Anlagen

3.4 Erschließungszustand

Art der Straße

Das Grundstück ist über einen asphaltierten Feldweg, der sich an die Erschließungsstraße Am Schwimmbad anschließt, erschlossen.

Ver- und Entsorgung

Das Bewertungsgrundstück verfügt nicht über Ver- und Entsorgungsanschlüsse.

3.5 Außenanlagen

Bei dem nordwestlichen Grundstücksteil handelt es sich um Gartenland. Dieses ist teilweise mit einer erneuerungsbedürftigen Einfriedung aus Holzzäunen bzw. Maschendrahtzäunen versehen. Der Gartenbereich befindet sich insgesamt in einem ungepflegten Zustand und ist vollständig mit natürlichem Aufwuchs versehen, angepflanzt sind einige ältere Obstbäume. Weiterhin befinden sich hier mehrere in abbruchreifem Zustand befindliche Schuppengebäude und es ist ein älterer Wohnwagen abgestellt.

Bei dem südöstlichen Grundstücksteil handelt sich um eine Grünlandfläche, die entlang des Feldwegs und entlang des das Grundstück durchtrennenden Bachlaufs Laubbaumbestand aufweist.

Der südöstliche Grundstücksteil ist verpachtet, in Teilbereichen wird er durch den Pächter als Fahr-silo genutzt. Laut Auskunft des Sohnes des Eigentümers soll die Verpachtung in 2021 erfolgt sein und der Pachtvertrag soll eine Laufzeit von 99 Jahren haben. Die gezahlte Pacht wurde mir nicht mitgeteilt. In der vorliegenden Wertermittlung wird ohne Gewähr auf Richtigkeit unterstellt, dass ein ortsüblicher Pachtertrag erzielt wird.

Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen wird das Bewertungsgrundstück in der nachfolgenden Wertermittlung in die Bewertungsteilbereiche „Gartenland“ mit einer Grundstücksfläche von ca. 485 m² und „Grünland“ mit einer Grundstücksfläche von ca. 5.853 m² aufgeteilt.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Garten und Grünland genutzte Grundstück in 34621 Frielendorf-Lenderscheid zum Wertermittlungstichtag 30.05.2022 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Lenderscheid	332	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Lenderscheid	4	58	6.338 m ²

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich 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
Garten	Garten	485 m ²
Grünland	Grünland	5.853 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		6.338 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,
- 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.

4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Garten“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **2,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Freizeitgartenfläche
Grundstücksfläche	= keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 30.05.2022
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Freizeitgartenfläche
Grundstücksfläche	= Gesamtgrundstück = 6.338 Bewertungsteilbereich = 485 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.05.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	2,00 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	30.05.2022	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	besondere landwirtschaftliche Fläche	besondere landwirtschaftliche Fläche	× 1,00	E1
Nutzungsart	Freizeitgartenfläche	Freizeitgartenfläche am Ortsrand	× 2,00	E1
Fläche (m ²)	keine Angabe	485	× 1,00	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	4,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	4,00 €/m²	
Fläche	×	485 m ²	
Bodenwert	=	1.940,00 € <u>rd. 1.900,00 €</u>	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.05.2022 insgesamt **1.900,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Das Bewertungsgrundstück ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Frielendorf als Fläche der Landwirtschaft dargestellt. Es handelt sich damit um ein nicht bebaubares Grundstück im Außenbereich. Da der Bewertungsteilbereich „Garten“ jedoch direkt an den Ortsrand angrenzt, kann er als besondere Fläche der Landwirtschaft eingestuft werden, da zum einen eine abweichende Nutzung als hausnahes Gartenland möglich ist und zum anderen aufgrund der direkten Ortsrandlage auf dem Grundstücksmarkt spekulativ von einem

geringen Grad einer zukünftigen Bauerwartung ausgegangen wird. Ich halte daher anhand von Erfahrungswerten und Angaben in [1] einen Wertansatz in Höhe des zweifachen für Freizeitgartenflächen in Lenderscheid ausgewiesenen Bodenrichtwertes für angemessen.

4.4 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Garten“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „A“ 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 für den Bewertungsteilbereich „Garten“ (vgl. Bodenwertermittlung)		1.900,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Garten“	=	1.900,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Garten“	=	1.900,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	1.500,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Garten“	=	400,00 €
	rd.	400,00 €

4.4.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
keine wertrelevanten Außenanlagen vorhanden	0,00 €
Summe	0,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-1.500,00 €
Abbruch Schuppen, Beseitigung Wohnwagen, Unrat und Pflegerückstand	-1.500,00 €
Summe	-1.500,00 €

4.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Grünland“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,70 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= keine Angabe
Grünlandzahl (GZ)	= 41

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 30.05.2022
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= Gesamtgrundstück = 6.338 Bewertungsteilbereich = 5.853 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.05.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,70 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	30.05.2022	× 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	E1
Nutzungsart	Grünland	Grünland	× 1,00	E1
Fläche (m ²)	keine Angabe	5.853	× 1,00	E1
Grünlandzahl (GZ)	41		× 1,00	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	0,70 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	0,70 €/m²	
Fläche	×	5.853 m ²	
Bodenwert	=	4.097,10 €	
	rd.	4.100,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.05.2022 insgesamt **4.100,00 €**.

4.5.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Für den Bewertungsteilbereich „Grünland“ mit einer Größe von ca. 5.853 m² wird der für Grünland in

Lenderscheid ausgewiesene Bodenrichtwert ohne Anpassung für marktgerecht gehalten.

4.6 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Grünland“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „B“ 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 für den Bewertungsteilbereich „B“ (vgl. Bodenwertermittlung)		4.100,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Grünland“	=	4.100,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Grünland“	=	4.100,00 €
	rd.	4.100,00 €

4.6.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
entfällt	0,00 €
Summe	0,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

4.7 Verkehrswert

Der Wert des Bewertungsgrundstücks ergibt sich aus der Summe der Werte der Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Wert
Garten	400,00 €
Grünland	4.100,00 €
Summe	4.500,00 €

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **4.500,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Garten und Grünland genutzte Grundstück in 34621 Frielendorf-Lenderscheid

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lenderscheid	332	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Lenderscheid	4	58

wird zum Wertermittlungstichtag 30.05.2022 mit rd.

4.500 €

in Worten: viertausendfünfhundert Euro

geschätzt.

Marburg/Lahn, den 28. Februar 2023



Hans Elmhäuser
Staatlich geprüfter Hochbautechniker

Freier Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken und Gebäuden

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoStG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBfG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

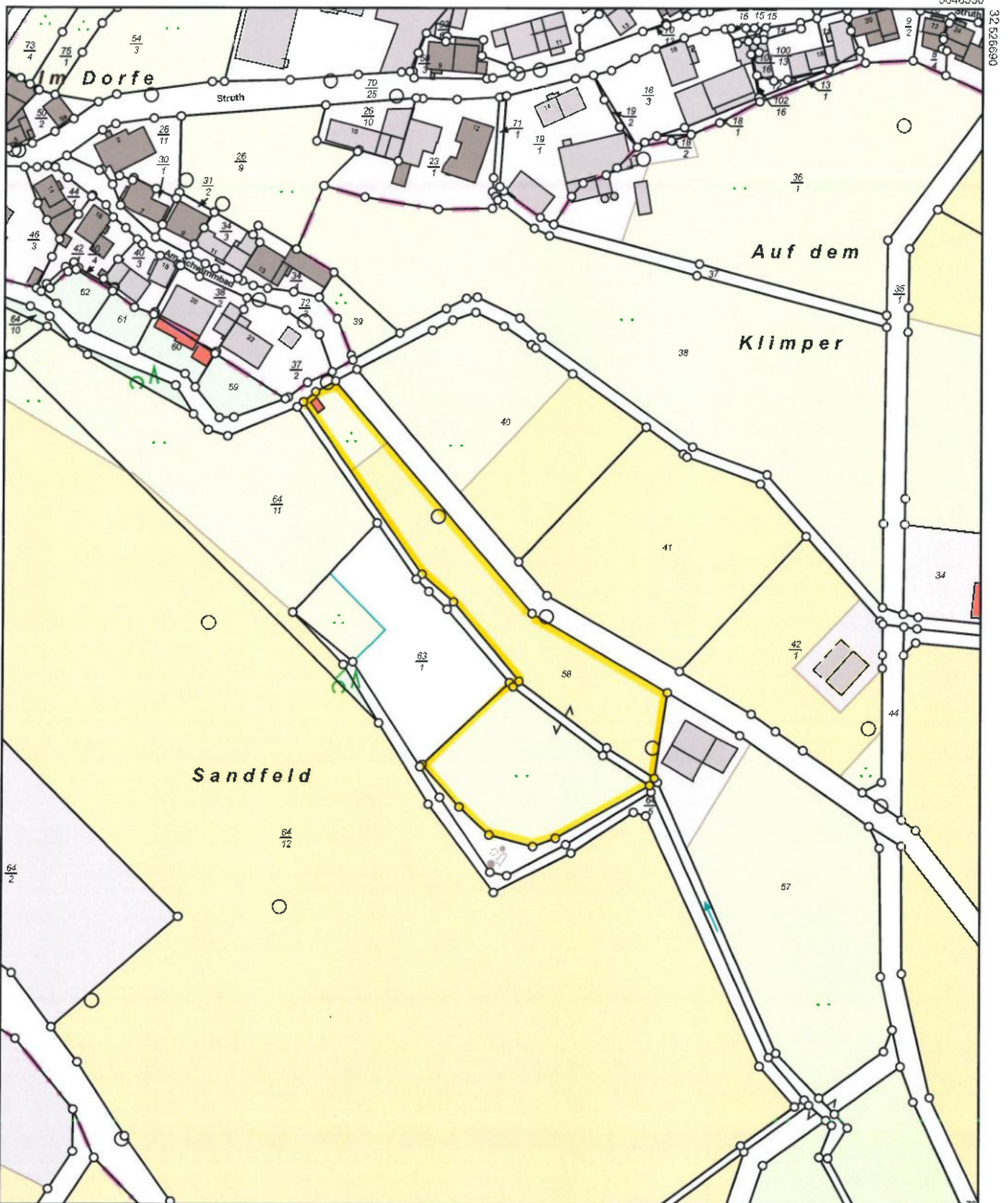
5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2022) erstellt.



Flurstück: 58
Flur: 4
Gemarkung: Lenderscheid

Gemeinde: Frielendorf
Kreis: Schwalm-Eder
Regierungsbezirk: Kassel



5645890

Maßstab 1:2000



Meter

SCHWALM-EDER-KREIS

Der Kreisausschuss



Schwalm-Eder-Kreis • 34574 Homberg (Efze)

Amtsgericht Schwalmstadt
Steinkautsweg 2
34613 Schwalmstadt

Besuchsanschrift Behördenzentrum • 34576 Homberg/Efze
Hans-Scholl-Straße 1 • Gebäude 3
Telefon 05681 775 0 (Vermittlung)
Internet www.schwalm-eder-kreis.de

Fachbereich 60 – Bauen und Umwelt
Untere Bauaufsichtsbehörde

Auskunft Herr Keudel
Telefon 05681 775-617
Telefax 05681 775-631
e-mail florian.keudel@schwalm-eder-kreis.de

Aktenzeichen FB 60-L-0686-22-43

Datum 02.03.2022

Grundstück Frielendorf-Lenderscheid, n.n.
Gemarkung Lenderscheid, Flur 3, Flurstück 34/4, Flur 4,
Flurstücke 39, 58

Vorhaben / Baulastauskunft
Vorgang

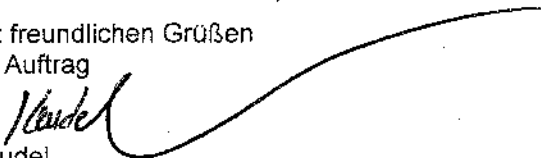
Bitte vereinbaren Sie telefonisch vor
Ihrem Besuch in der Kreisverwaltung
einen persönlichen Gesprächstermin

Ihr Zeichen: 32 K 2/22

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf den oben aufgeführten Grundstücken sind die aus dem beigegeführten Baulastenblatt ersichtlichen Baulasten
eingetragen.

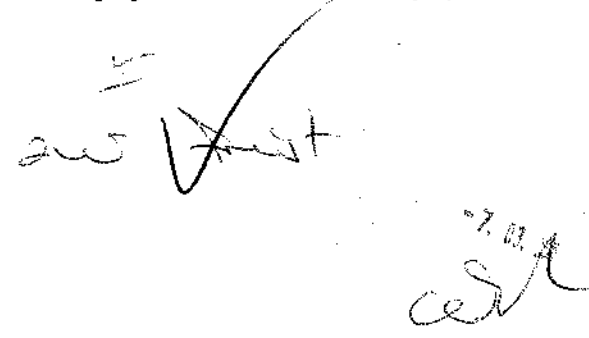
Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Keudel

Anlage
Baulastenblatt

Hinweise zum Datenschutz

Sie werden darüber informiert, dass der Fachbereich 60 personenbezogene Daten verarbeitet. Die ausführlichen Datenschutzhinweise können Sie auf der Internetseite des Schwalm-Eder-Kreises (Link: <https://www.schwalm-eder-kreis.de/> im Bereich "Presse- und Öffentlichkeitsarbeit - Informationsmaterial - Fachbereich 60 - Bauen und Umwelt) einsehen. Falls Ihnen ein Zugang zum Internet nicht zur Verfügung steht, bitten wir um einen entsprechenden Hinweis.



Besuche und Anrufe

Montag und Mittwoch 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr
Donnerstag 15:00 Uhr bis 17.30 Uhr

Bankverbindungen

KSK Schwalm-Eder

IBAN: DE55 5205 2154 0180 0088 56
BIC: HELADEF1MEG

VR Partnerbank Chattengau
Schwalm-Eder

IBAN: DE43 5206 2601 0000 0002 21
BIC: GENODEF1HRV

Katasteramt Schwalmstadt

Landgrat-Philipp-Str. 32



Der Landrat des
Schwalm-Eder-Kreises

Auszug aus der Liegenschaftskarte

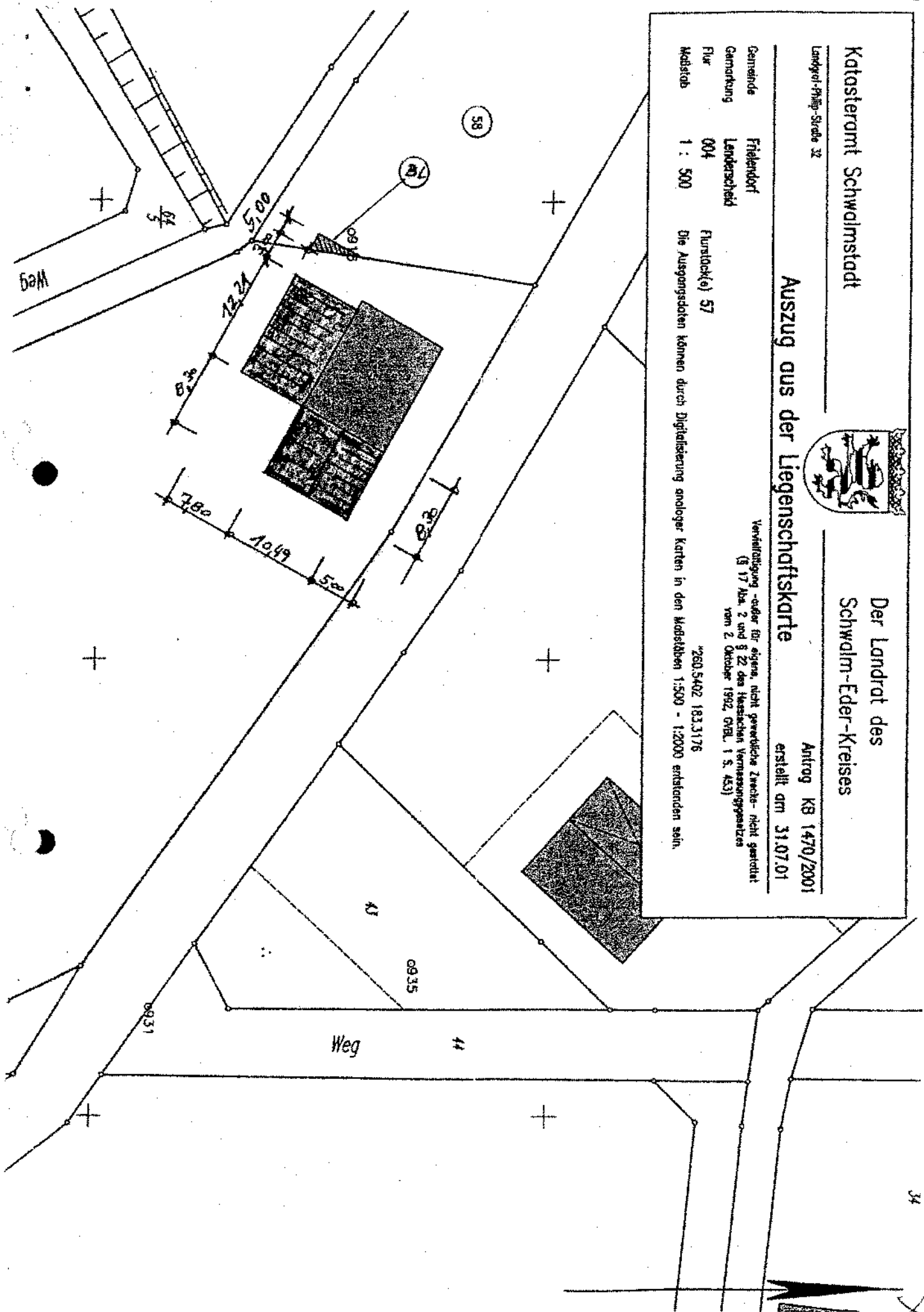
Antrag KB 1470/2001
erstellt am 31.07.01

Verfälschung - oder für eigene, nicht gewerbliche Zwecke - nicht gestattet!
(§ 17 Abs. 2 und § 22 des Hessischen Vermessungsgesetzes
vom 2. Oktober 1992 (GVL 1 S. 453))

Gemeinde Friedland
Gemarkung Landerscheid
Flur 004
Maststab 1 : 500

Flurstück(e) 57
Die Ausgangsdaten können durch Digitalisierung analoger Karten in den Maßstäben 1:500 - 1:2000 entstehend sein.

*260.5402 183.3176



22

Schwalm-Eder-Kreis - Bauaufsichtsbehörde - AZ: 04407-01
Baulastenverzeichnis von Frielendorf-Lenderscheid

Baulastenblatt-Nr. 2532

Grundstück n.n.

Seite 1

Gemarkung Lenderscheid

Flur 4

Flurstück 58

Lfd.-Nr.

Inhalt der Baulast

Bemerkungen

1

2

3

1. Die in dem beigelegten Auszug aus der Liegenschaftskarte vermaßt dargestellte Fläche wird dem Nachbargrundstück Gemarkung Lenderscheid, Flur 4, Flurstück 57 bei der Bemessung der Abstände und Abstandsflächen zugerechnet. Von dieser Fläche sind bei der Errichtung baulicher Anlagen die jeweiligen bauordnungsrechtlich notwendigen Abstände und Abstandsflächen einzuhalten.

Eingetragen gemäß Eintragsverfügung vom 27.11.2001.

Hornberg, den 28.11.2001

Jäger





**Feldweg entlang des
Bewertungsgrundstücks**



nordwestlicher Gartenbereich



nordwestlicher Gartenbereich



nordwestlicher Gartenbereich



abstellter Wohnwagen



Schuppen



nordöstlicher Grünlandbereich



nordöstlicher Grünlandbereich



nordöstlicher Grünlandbereich



nordöstlicher Grünlandbereich



südwestlicher Grünlandbereich



südwestlicher Grünlandbereich