

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 39

34619 Frielendorf- Lenderscheid

Art des Objektes:

Gartengrundstück

Auftraggeber

Amtsgericht Schwalmstadt

Steinkautsweg 2

34613 Schwalmstadt

Wertermittlungstichtag

30. Mai 2022

Qualitätstichtag

30. Mai 2022

besichtigt am

30. Mai 2022

Zweck der Wertermittlung

Zwangsversteigerungssache 32 K 2/22

Verkehrswert

1.000,- €

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	6
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	6
4.3	Bodenwertermittlung	7
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	8
4.4	Vergleichswertermittlung.....	8
4.4.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	8
4.5	Verkehrswert	9
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	10
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	10
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	11
5.3	Verwendete fachspezifische Software	11

1 Grundstücksbezeichnung

Grundbuch von	Lenderscheid Blatt Nr. 332 lfd. Nr. 2
Gemarkung Flur 4	Lenderscheid Flurstück 39 Gartenland Auf dem Klimper
Grundstücksgröße	410 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.

Keine Eintragung im Baulastenverzeichnis des Schwalm-Eder-Kreises.

3 Grundstücksbeschreibung

Baulandqualität	Fläche der Landwirtschaft - Außenbereich
Ortslage	Das Bewertungsgrundstück grenzt direkt an den süd-östlichen Ortsrands 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, dies trotz der Ortsrandlage mit direkt angrenzender Bebauung, 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

annähernd trapezförmig, siehe die Kopie des Lageplans in den Anlagen

Länge

im Mittel ca. 28 m

Breite

im Mittel ca. 15 m

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 Flurstück 39 handelt es sich um ein straßenseitig mit erneuerungsbedürftigen Einfriedungen (teilweise Holzlattenzaun und teilweise Maschendrahtzaun) versehenes leicht nach Südwesten hin einfallendes Gartengrundstück. Es wurde in der Vergangenheit in Verbindung mit dem Anwesen Am Schwimmbad 13 genutzt.

Die Grundstücksfreifläche besteht überwiegend aus natürlichem Aufwuchs, weiterhin sind Laub- und Obstbäume sowie Büsche und Sträucher angepflanzt.

An das angrenzende ehemalige Schreinereigebäude des Anwesens Am Schwimmbad 13 ist ein ca. 2 m x 2 m großer Holzschuppen angebaut, der eine einfache Holzpultdachkonstruktion mit asbesthaltiger Welleternitplatteneindeckung hat.

Im gesamten Freiflächenbereich befindet sich unzähliger Unrat (überwiegend alte Autoreifen, zwei ältere verzinkte Müllcontainer und Gartenmöbel). Weiterhin ist ein abgemeldeter Wohnwagen abgestellt (letzter TÜV 1987). Der Eigentümer des Wohnwagens ist nicht bekannt.

Da das Bewertungsobjekt seit mehreren Jahren ungenutzt ist, wird davon ausgegangen, dass seitens des Grundstückseigentümers keine Beseitigung des Unrats und auch des Wohnwagens erfolgt.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

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

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Lenderscheid	332	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Lenderscheid	4	39	410 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

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

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

Entwicklungsstufe	= besondere landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Freizeitgartenfläche
Grundstücksfläche	= keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 30.05.2022
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= hausnahes Gartenland
Grundstücksfläche	= 410 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

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

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	24,00 €/m²	

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				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	hausnahes Gartenland	× 0,20	E1
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 4,80 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	410	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Außenbereich	× 1,00	E1
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragspflichtiger Bodenrichtwert			= 4,80 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		4,80 €/m ²	
Zu-/Abschläge zum vorläufigen objektspezifisch angepassten beitragsfreien Bodenrichtwert		+ 0,20 €/m ²	E2
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 5,00 €/m²	
Fläche		× 410 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		= 2.050,00 € <u>rd. 2.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.05.2022 insgesamt **2.000,00 €**.

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 es jedoch direkt an den Ortsrand angrenzt, kann es als besondere Fläche der Landwirtschaft eingestuft werden, da zum einen eine abweichende Nutzung als hausnahes Gartenland möglich wäre und zum anderen aufgrund der direkten Ortsrandlage auf dem Grundstücksmarkt spekulativ von einem geringen Grad einer zukünftigen Bau-erwartung ausgegangen wird. Ich halte daher anhand von Erfahrungswerten und Angaben in [1] einen Wert-ansatz in Höhe von 20% des Bodenwertes des angrenzenden baureifen Landes für angemessen.

E2

Rundung

4.4 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)		2.000,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	2.000,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	2.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	1.000,00 €
Vergleichswert	=	1.000,00 €
	rd.	1.000,00 €

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	-1.000,00 €
• Beseitigung Wohnwagen, Unrat und Pflegerückstand -1.000,00 €	
Summe	-1.000,00 €

4.5 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. **1.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Garten genutzte Grundstück in 34621 Frielendorf-Lenderscheid, Am Schwimmbad

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lenderscheid	332	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Lenderscheid	4	39

wird zum Wertermittlungstichtag 30.05.2022 mit rd.

1.000 €

in Worten: eintausend Euro

geschätzt.

Marburg/Lahn, den 28. Februar 2023



Hans Elmshäuser
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: 39

Flur: 4

Gemarkung: Lenderscheid

Gemeinde:

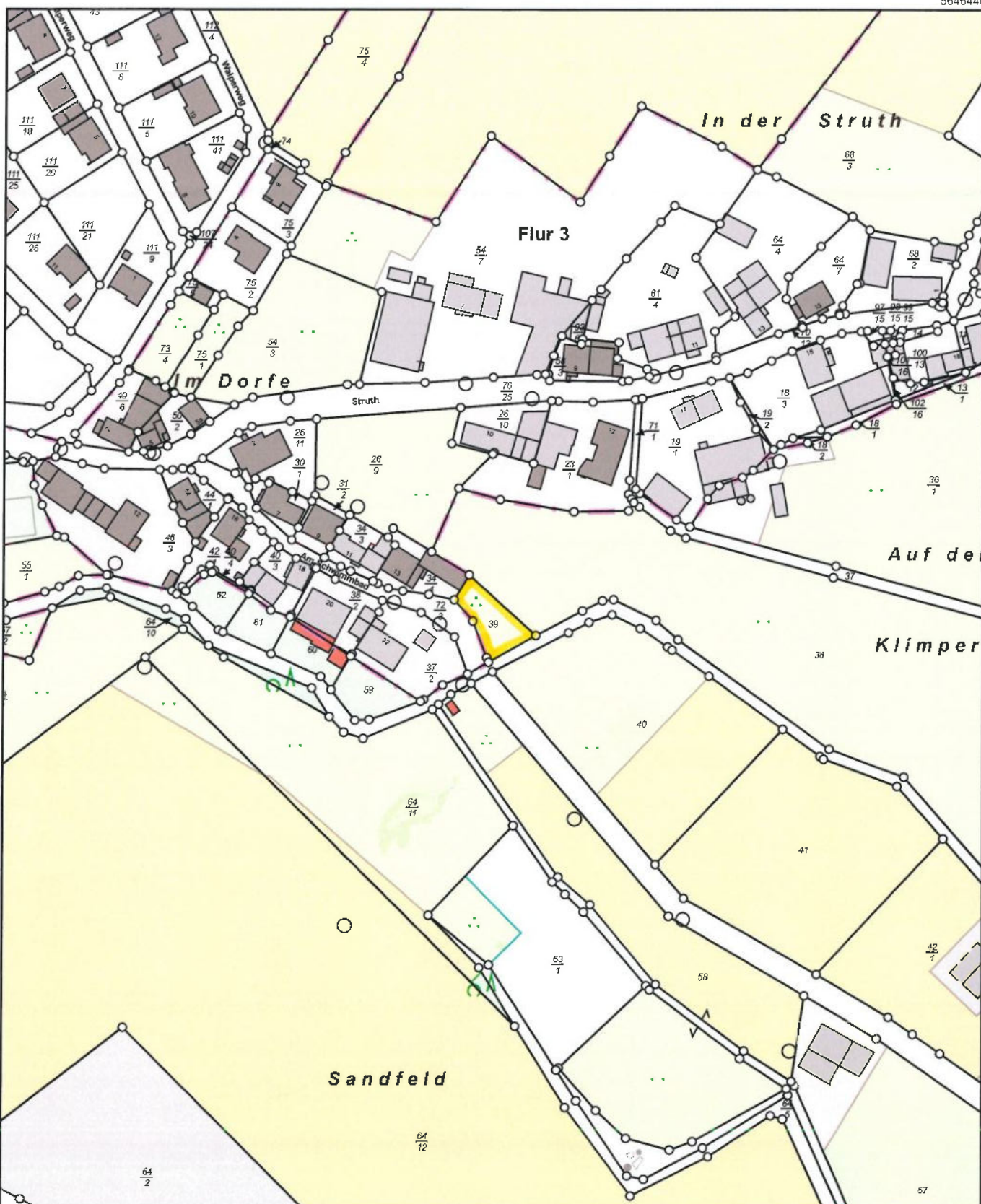
Frielendorf

Kreis:

Schwalm-Eder

Regierungsbezirk:

Kassel



5646000

Maßstab 1:2000



Meter



**Feldweg entlang des
Bewertungsgrundstücks**



Flurstück 39



Flurstück 39



gelagerter Unrat



Flurstück 39



gelagerter Unrat



abgestellter Wohnwagen



gelagerter Unrat