

# EXPOSÉ

## Zum Wertermittlungsgutachten über den Verkehrswert (Marktwert)



**Bewertungsobjekt:** Unbebautes Grundstück, landwirtschaftliche Fläche in 36318 Schwalmatal – Ober-Sorg

**Verkehrswert rd. 5.000 €**

Auftraggeber:	Amtsgericht Alsfeld	Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag:	16.06.2023.
Aktenzeichen des Sachverständigen:	GA 23-103	Flächen:	Grundstücksfläche ca. 7016 m <sup>2</sup> .
Bewertungszweck und Auftrag:	Ermittlung des Verkehrswertes des unbebauten Grundstücks für das Zwangsversteigerungsverfahren 34 K 60/ 22.	Objekteigenschaften:	Grünland, Unland.
		Besonderheiten:	Keine.
		Mieter/ Nutzer:	Unbekannt.

Das Exposé besteht aus 9 Seiten. Das Exposé gilt nur im Zusammenhang mit dem originären Gutachten.



## 1. Zusammenfassung

<u>Grundstück/Gebäude:</u>	Ein unbebautes Grundstück in 36318 Schwalmtal-Ober-Sorg.
Grundstücksgröße:	Laut Grundbuch 7016 m <sup>2</sup>
Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag:	16.06.2023 / 16.06.2023
Bodenwert rd.: (unbelastet)	5.000 €
Sachwert rd.: (unbelastet)	Entfällt.
Ertragswert rd.: (unbelastet)	Entfällt.
Verkehrswert (Marktwert) rd.:	5.000 €

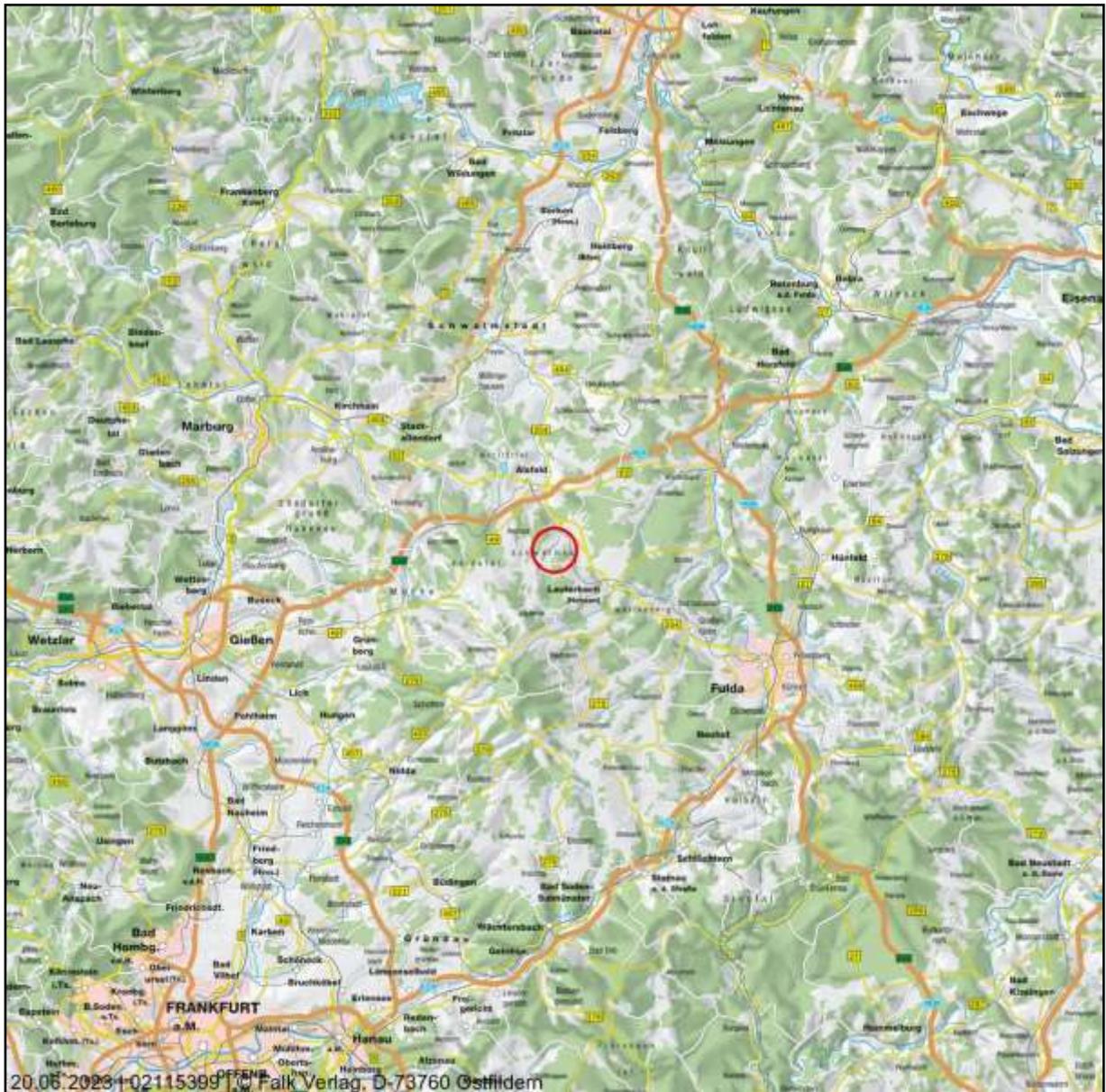
## 2. Beschreibung tatsächlicher Eigenschaften

### Makrolage

Die Gemeinde Schwalmtal im Vogelsbergkreis mit den Ortsteilen Brauerschwend, Hergersdorf, Hopfgarten, Ober-Sorg, Rainrod, Renzendorf, Stordorf, Unter-Sorg und Vadenrod ist ca. 11 km von der Stadt Lauterbach entfernt. Die nächsten größeren Städte im Umkreis von 50 km sind Alsfeld, Gießen und Fulda. Einkaufszentren und viele Freizeit- und Kulturangebote wie eine Golfanlage, Minigolf, Frei- und Hallenbad sowie Eisbahn sind in Lauterbach und Alsfeld zu finden. Sport-, Bildungs- und Schulmöglichkeiten können ebenfalls innerhalb der Stadt Lauterbach genutzt werden. Im produzierenden Gewerbe sind Betriebe vieler Art vertreten. Die Gemeinde selber wie auch die Umgebung ist durch eine reizvolle Hügellandschaft mit vielen Grünflächen geprägt. Die Infrastruktur ist für die Größe der Gemeinde als durchschnittlich zu bewerten.



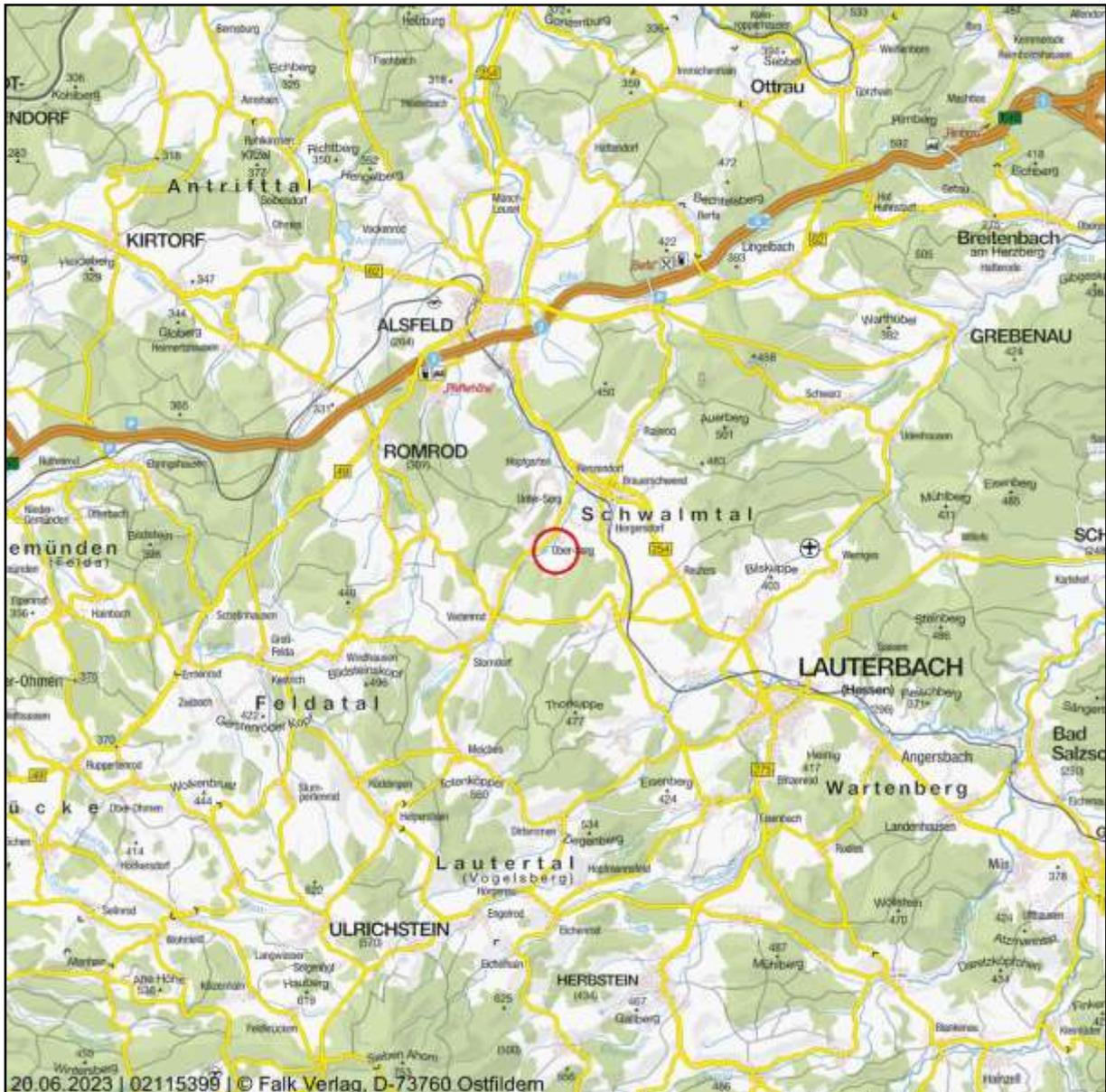
## Übersichtskarte



Quelle: Länderkarte, 800T Falk Verlag



## Länderkarte



Quelle: Übersichtskarte, 200T Falk Verlag

### Mikrolage

Lage:

Die erste Erschließungsstraße auf der nordöstlichen Seite des zu bewertenden Grundstücks ist ein unbefestigter Feldweg in dem Ortsteil Ober-Sorg. Die zweite Erschließungsstraße auf der südwestlichen Seite des zu bewertenden Grundstücks ist ein geschotterter Feldweg.

Das Grundstück liegt im Außenbereich umgeben von weiteren landwirtschaftlichen Grundstücken. Das Grundstück hat eine Hanglage nach Nordwesten. Der Ausblick und die Besonnung sind gut. Die Bevölkerungsstruktur ist gemischt.

Nachbarschaftslage:

Bei der Umgebung handelt es sich um landwirtschaftliche Grundstücke, die auch so genutzt werden.



## Auszug aus der Liegenschaftskarte



Quelle: HVBG

**Straßenausbau:** Ein geschotterter Hauptwirtschaftsweg liegt direkt an dem Bewertungsgrundstück. Ein weiterer geschotterter Weg schließt nördlich an das Grundstück an.

## Bodenbeschaffenheit

**Grundstücksgröße:** Laut Grundbuch insgesamt 7016 m<sup>2</sup>.

**Zuschnitt:** Polygonförmig.

**Grundstücksbreite:** Im Mittel ca. 69 m.

**Grundstückslänge:** Im Mittel ca. 89 m.

**Gelände:** Das gesamte Gelände weist ein Gefälle in Richtung Südosten auf.

**Grenzverhältnisse:** Das Grundstück wird nur an der südwestlichen Grenze durch einen Zaun begrenzt. An der östlichen und nördlichen Grenze befinden sich Hecken und vereinzelt Bäume.

**Zugang/Zufahrt:** Zugang und Zufahrt kann über die o.g. Wege erfolgen.

**Bebaubarkeit:** Eine Bebauung ist nicht möglich.  
Hierbei sind geltende Rechtsvorschriften zu beachten.

**Baugrundverhältnisse:** Unbekannt.



### 3. Verkehrswertermittlung

#### Bemessung des Verkehrswerts

Der Sachverständige hat den Verkehrswert für das unbebaute Grundstück An den hohen Eichen in 36318 Schwalmatal-Ober-Sorg (Flur 1 Flurstück 89) **ohne** Belastungen zum Wertermittlungsstichtag **16.06.2023** zu gerundeten

**5.000 €**

in Worten: Fünftausend Euro

geschätzt.

**Das Exposé ist ein Ausschnitt aus dem Gutachten. Es gilt nur in Verbindung mit dem gesamten Gutachten. Vermögensrechtliche oder andere Dispositionen sollen nicht auf Grundlage dieses Exposé getroffen werden. Jedwede Haftung schließt der Sachverständige aus.**

Das Wertermittlungsobjekt wurde durch mich besichtigt. Das Gutachten wurde in allen wesentlichen und wertrelevanten Teilen durch mich persönlich erstellt. Die Anforderungen an Unparteilichkeit und Unbefangenheit, berufliche Qualifikation und fachliche Kompetenz des Immobilienbewerter haben zur Beauftragung geführt.

Lauterbach, den 01.07.2023

Gunther Sachs  
Dipl.-Ing.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Dieses Gutachten kann nur für das bezeichnete Grundstück/Objekt Verwendung finden, weil es individuelle Daten enthält, die dem Datenschutz unterliegen. Es darf nicht für gleiche oder ähnliche Objekte benutzt werden.



## Anlage

### Fotodokumentation

#### Nr. 1 Südliche Zuwegung – Südwestliche Ansicht



#### Nr. 2 Nördliche Zuwegung – Grundstücksecke Nordosten





**Nr. 3**  
**Weg entlang der östlichen Grundstückseite**



**Nr. 4**  
**Weg entlang der nördlichen Grundstückseite**





**Nr. 5**  
**Südansicht auf das Unland an der nördlichen Grundstücksgrenze**



**Nr. 7**  
**Südostansicht auf das Grünland**

