

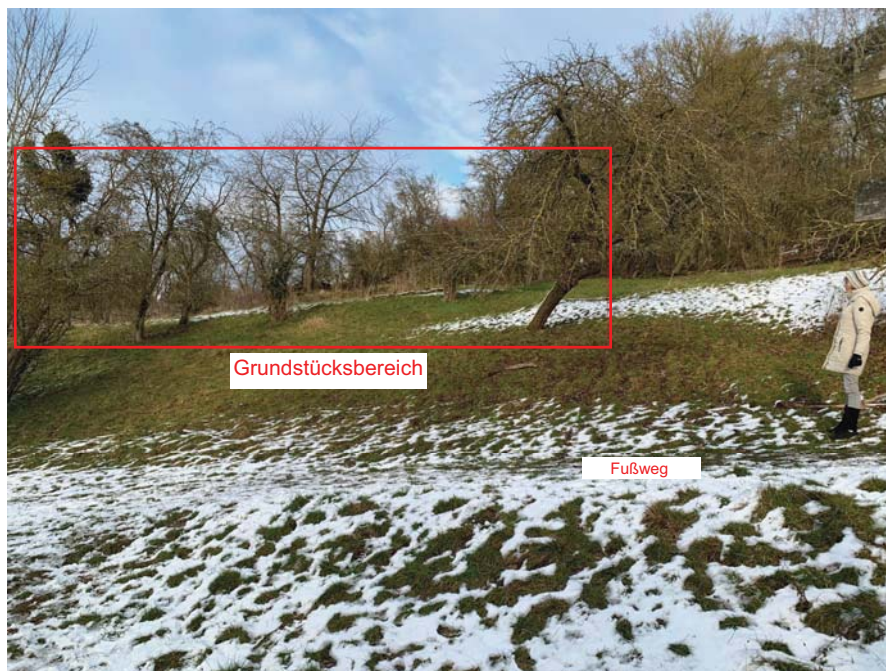
GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für:
Grundstück in der Gemarkung Amöneburg, Unterm Schloss, Kuhberg,
35287 Amöneburg durch

ORTSGERICHT AMÖNEBURG
Willi Krähling, Ivonne Linne und Maria Prückler-Diehl
Gerhart-Hauptmann-Straße 7
35287 Amöneburg-Roßdorf
Tel: 06424/92060 oder 0175/1677304
Fax: 06424/92061
E-Mail: Willi.Kraehling@t-online.de oder info@wko-ag.de



am 28.01.2025



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 01.01.2025 ermittelt mit

733 Euro

Az.: 41 K6/24-2-393-
Fertigung 1 von 1

M. Prückler-Diehl

W. Krähling



Beschreibung

Objektart:	Grundstück in der Gemarkung Amöneburg
Grundstücksadresse:	Unterm Schloss, Kuhberg 35287 Amöneburg
Grundbuch Eintrag 1:	Blatt: 1738
Kataster:	Gemarkung: Amöneburg Flur: 2 Flurstück: 393 Größe (m²): 392
Auftraggeber:	Amtsgericht Kirchhain Versteigerungsgericht Niederrheinische Straße 32 35274 Kirchhain
Eigentümer:	Eigentümergeinschaft, Eigentümer 1-16 Amöneburg
Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Verkehrswert:	733 Euro
Wertermittlungstichtag:	01.01.2025
Qualitätsstichtag:	01.01.2025
Die Bewertung erfolgt zum Wertermittlungstichtag.	

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung wichtiger Daten.....	4
Objektdaten	5
Allgemeine Objektdaten	7
Ausführliche Objektbeschreibung	10
Bodenwertermittlung.....	12
Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes.....	14
Haftungsausschluss	15
Notizen des Bearbeiters	16
Anlage Bilder	17
Anlage Bilder	18
Kartenauszug/Lageplan 1:500.....	19
Übersichtsplan 1:3000	20
Informationen zu den Bodenrichtwertzonen-2-393	21

Zusammenstellung wichtiger Daten

Ortstermin	30.12.2024
Wertermittlungsstichtag	01.01.2025

Wohn- / Nutzfläche	rd. 0,00 m ²
Bodenwert	733 Euro

Rohertrag	--- / Jahr
Bewirtschaftungskosten	- --- / Jahr
Liegenschaftszins	--- %
Vervielfältiger	---
Restnutzungsdauer	--- Jahre
Sachwertfaktor	---
Baumängel und Schäden	---
Rechte und Belastungen	
relativer Verkehrswert / Wohnfläche	--- / m ²
Ertragswert	---

Verkehrswert	733 Euro
---------------------	-----------------

Objektdaten

Auftrag:

Aktenzeichen:	41 K6/24-2-393-
Ortstermin:	30.12.2024
Wertermittlungstichtag:	01.01.2025
Qualitätsstichtag:	01.01.2025
Auftraggeber:	Amtsgericht Kirchhain Versteigerungsgericht Niederrheinische Straße 32 35274 Kirchhain
Eigentümer:	Eigentümergeinschaft, Eigentümer 1-16 Amöneburg
Zweck des Gutachtens:	Zwangsversteigerung

Objektangaben:

Objektart:	Grundstück in der Gemarkung Amöneburg
Erbbaurecht:	nein
Anschrift:	Unterm Schloss, Kuhberg 35287 Amöneburg
Anzahl Flurst.:	1
Grundstücksgröße lt. Grundbuch:	392 m ²
Denkmalschutz:	nein

Grundbucheintragungen:

Grundbuchauszug Nr. 1

Grundbuchauszug vom	19.12.2024
Amtsgericht:	Kirchhain
Grundbuch:	Amöneburg
Blatt:	1738

Grundbuch (Eintrag Nr: 1)

Gemarkung:	Amöneburg
Flur:	2
Flur / Flurst.:	393
Größe (m ²):	392

Erste Abteilung (Eigentümer):

Eintragung lt. Grundbuch vom 19.12.2024

Eigentümer 1:

Name: Eigentümergeinschaft

Erläuterung: Es besteht eine Eigentümergeinschaft von 16 Personen (siehe Grundbuchauszug).

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 1 Zur Aufhebung der Gemeinschaft ist vom Amtsgericht Kirchhain eine Zwangsversteigerung angeordnet, eingetragen am 05.08.2024, Versteigerungsgericht 41 K 6/24.

Dritte Abteilung (Grundpfandrechte: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden):

Lfd. Nr. 1 Keine Eintragungen vorhanden

Bebauung:

Gebäudeart:	Baujahr:	Wohn-/Nutzf:	GF:	BGF:	BRI:
Summe gesamt:					

Maß der baulichen Nutzung: 0,00

Kurzbeschreibung des Objektes:

Es handelt sich um ein Grundstück in der Gemarkung Amöneburg, Flur 2, Flurstück 393, im Grundbuch als Grünland deklariert, mit insgesamt 392 m2.

Allgemeine Objektdaten

Auftrag und Zweck des Gutachtens:

Die Verkehrswertermittlung findet zur Vorbereitung einer Zwangsversteigerung statt.

Das Amtsgericht Kirchhain - Versteigerungsgericht - hat das Ortsgericht Amöneburg mit Schreiben vom 12.09.2024 beauftragt, ein Gutachten über den Wert des Grundstücks zu erstellen.

Ortsbesichtigung:

Teilnehmer:

Willi Krähling, Ivonne Linne und Maria Prückler-Diehl.
Herr XXXXXXXXXXXX Miteigentümer aus Himmelsberg und XXXXXXXXXXXX ebenfalls Miteigentümer aus Amöneburg haben Auskunft erteilt.

Bemerkungen:

Die Bewertung erfolgt entsprechend dem Zustand am Besichtigungstag. Die Wertermittlung stützt sich neben den örtlichen Feststellungen auf die beigefügten Grundbuch- und Katasterunterlagen sowie auf persönlich eingeholte Auskünfte bei den Behörden sowie Einsichtnahme in das Kataster. Durch eine eingehende Besichtigung haben wir uns über den Zustand des Grundstücks informiert. Den nachfolgenden Beurteilungen und Bewertungen liegt der festgestellte Allgemeinzustand des Grundstücks und die erteilten Auskünfte der Behörden zugrunde. Außerdem alle Richtlinien zur Grundstücksbewertung sowie Vorschriften der Bewertung. Das Gutachten wurde mit dem Programm „Gebäudebewertung direkt“ Version (64.04 M) Stand Juli 2023, online ergänzt am 01.01.2025 vom Ortsgerichtsvorsteher Willi Krähling erstellt. Außerdem wurden bei den Behörden und bei XXXXXXXXXXXX und XXXXXXXXXXXX die entsprechenden Auskünfte eingeholt.

Wertermittlungsverfahren:

Für das Wertermittlungsobjekt liegt ein geeigneter, vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelter Bodenrichtwert vor. Der Verkehrswert wird deshalb im Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV 2021) ermittelt. Entsprechende Zuschläge wurden vorgenommen.

Wertermittlungstichtag: 01.01.2025

Qualitätstichtag: 01.01.2025

Die Bewertung erfolgt zum Wertermittlungsstichtag.

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen:

- Auszug aus der Flurkarte vom 27.01.2025
- Mündliche Auskunft der Stadt Amöneburg über planungsrechtliche Gegebenheiten
- Baulasten-Verzeichnis
- Altlasten-Verzeichnis

Rechtliche Grundlagen:

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

1. Bestimmung des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I Seite 2141, 1998, I Seite 137), geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I Seiten 1950, 2013).
2. Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung WertV) vom 06.12.1988 (BGBl. I Seiten 1986, 2209), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.08.1997 (BGBl. I Seiten 1997, 2081)
3. Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien WertR 2002).
4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466). Anmerkung: Bei älteren Bebauungsplänen gilt jeweils die BauNVO in der damals gültigen Fassung
5. Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen Städtebau vom 01.08.1997 zu den Normal- und Herstellungskosten 1995 - NHK 95
6. Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) gemäß den Wertermittlungsrichtlinien des Bundes und dem Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Wohnungswesen vom 01.12.2001
7. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), in der jeweils gültigen Fassung

Literatur:

- Kleiber, Wolfgang, Jürgen Simon und Gustav Weyers. Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von Wert V und Bau GB. 4. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage, Köln, Bundesanzeiger 2002
- Kleiber, Wolfgang und Jürgen, Simon „Wertermittlungsverordnung 1998“ Unter Berücksichtigung der Wertermittlungsrichtlinien WertR 02, Praxis neue Erläuterungsermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken, 6. neu bearbeitete Auflage, Köln, Bundesanzeiger 2004
- Kröll, Ralf, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- Neuwied, Kriftel, Luchterhand Verlag, 2001

- Pohnert, Fritz, Kreditwirtschaftliche Wertermittlung, 5., erweiterte und aktualisierte Auflage Neuwied, Kriftel, Berlin, Luchterhand, 1997.
- Sommer, Goetz und Piehler, Jürgen, Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis, Stand 1/99, Freiburg, Haufe Mediengruppe
- Zimmermann, Peter und Heller, Robert E., Grundstücksbewertung - Prüfung von Verkehrswertgutachten in der gerichtlichen und außergerichtlichen Praxis, Bonn, Deutscher Anwaltverlag, 1996
- Theo Gerardy / Rainer Nöckel / Herbert Troff, Praxis der Grundstücksbewertung, Grundwerk inklusive Nachlieferung, erschienen im Olzog-Verlag, Internetadresse www.olzog.de

Ausführliche Objektbeschreibung

Lage:

Ort (großräumige Lage):

Lage außerhalb der Stadt Amöneburg, Entfernung bis Kirchhain 4 km bis Marburg 11 km.

Umgebung (kleinräumige Lage):

Das Grundstück liegt in unmittelbarer Nähe der K29 kurz vor der K30.

Ringsherum ist Grünland mit erheblichem Baumbestand vorhanden.

Das Grundstück befindet sich im Naturschutzgebiet.
Die Zufahrtsgrenze ist leicht abgeschrägt.

Bei der Bewertung wurde berücksichtigt, dass das Grundstück auch als Gartenland genutzt werden könnte.
Hier dürfte allerdings die Genehmigung der Naturschutzbehörde erforderlich sein.

Das Grundstück ist nicht abgemarkt und die Grenzen sind nicht genau zu erkennen.

Im Bild sind diese mit roten Strichen markiert.

Die Parzelle 391 nebenan hat einen kompletten Baum- und Buschbestand.

Grundstück:

Größe:

392 m²

Zuschnitt:

Der Zuschnitt ist mit leicht konischen Grenzen fast rechteckig.
Das Grundstück ist nur eingeschränkt für eine Nutzung geeignet, da es am Hang liegt und starkes Gefälle aufweist.
Es liegt außerhalb des Ortes in zweiter Reihe an der K29.
Das Grundstück ist nicht verpachtet.

Bodenverhältnisse:

Berücksichtigt wird die Ertragsmesszahl der Bodenschätzung - Acker- bzw. Grünlandzahl gemäß Bodenflächendaten Hessen.

Ackerzahl 48

Grünlandzahl 38

Das Grundstück wird jetzt als Grünland genutzt liegt aber brach.

Zonale Bodenrichtwerte

Ackerland: 1,40 EUR/m²

Grünland: 1,20 EUR/m²

Forstwirtschaftliche Fläche: 0,55 EUR/m².

Erschließung:

Das Grundstück ist nicht erschlossen und liegt außerhalb der bebauten Bereiche von Amöneburg an der K29.

Lage an öffentlicher Straße:

ja

Erschließungsbeiträge bezahlt:

nein

Bau- und Planungsrecht (öffentliches Recht):

Nicht gegeben bzw. nicht vorhanden.

Privates Recht:

Nicht gegeben bzw. nicht vorhanden.

Bodenwertermittlung

Aufteilung in Teilflächen / nach Grundstücksqualität: nein
 Maß der baulichen Nutzung: Geschossfläche

Gesamtes Grundstück:

Verfahren zur Bodenwertermittlung: Indirekter Vergleich (Richtwert)

Hinweis:

Der Bodenwert kann aus Vergleichspreisen (direktes Vergleichswertverfahren) oder aus den Richtwerten (indirektes Vergleichswertverfahren) abgeleitet werden. Das direkte Vergleichswertverfahren gelangt dann zur Anwendung, wenn für das zu bewertende Grundstück genügend hinreichend vergleichbare Kaufpreise zur Verfügung stehen.

Der Bodenwert wird aus dem Richtwert abgeleitet.

Berücksichtigt wird die Ertragsmesszahl der Bodenschätzung - Acker- bzw. Grünlandzahl gemäß Bodenflächendaten Hessen bei der Prozentangabe unter Sonstiges.

Ackerlandzahl geteilt = 48, Grünlandzahl = 38. Das Grundstück wird jetzt als Grünland genutzt, ist aber auch als Grünlandfläche bei den öffentlichen Geodaten eingetragen. Als Anpassung wird die Lage mit 55,5 % berücksichtigt. Zonale Bodenwerte vom 01.01.2024, Gutachtenerstellung 24.01.2025.

Wert bei Grünland = 733 Euro, Wert bei umwandlung in Ackerland = 855 Euro.

Maß der baulichen Ausnutzung:

Geschossfläche zulässig:	0,00 m ²	GFZ zul.:	0,00
Geschossfläche Bestand:	0,00 m ²	GFZ vorh.:	0,00
Baurechtsreserve:	0,00 m ²	Reserve:	0,00

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

GFZ – Umrechnung: individuell

Umrechnungskoeffizient für

Richtwert:	1,00
Bewertungsgrundstück:	1,00
Faktor:	1,00

Anpassung für

Zeit:	0,00 %
Lage:	0,00 %
Grundstücksgröße:	0,00 %
Grundstückstiefe:	0,00 %
Grundstückszuschnitt:	0,00 %
Sonstiges:	55,50 %

Anpassungsfaktor: 1,555

Bodenwertermittlung:

Richtwert zum 01.01.2024:	1,20 Euro / m ²	
GFZ:	0,00	
Faktor:	1,555	
Bodenwert (1,20 Euro / m² x 1,555):	1,87 Euro / m²	
Grundstückgröße:	392 m ²	
Bodenwert gesamt (392 m² x 1,87 Euro / m²):		733 Euro
Bodenwert gesamt (gerundet auf 0 Stellen):		733 Euro

Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes

Anmerkung zur Verkehrswertableitung:

Zusammenstellung der Werte:

Bodenwert unbelastet: 733 Euro

Ableitung des Verkehrswertes aus dem **Bodenwert**:

Verkehrswert: 733 Euro

Verkehrswert (gerundet auf 0 Stellen):
733 Euro



Unterschrift Willi Krähling (Ortsgerichtsvorsteher)



Unterschrift Ivonne Linne (Stellvertretende Ortsgerichtsvorsteherin)



Unterschrift Maria Prückler-Diehl (Schöffin)

Haftungsausschluss

Baumängel:

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden keine tiefgehenden Untersuchungen hinsichtlich der Bodenverhältnisse bzw. Bodenbelastung durchgeführt.
Solche Untersuchungen sollten von Sachverständigen für diesen Bereich erfolgen.

Baubeschreibung:

Die Baubeschreibung erfolgte aufgrund des gewonnenen äußeren Eindrucks.

Angaben des Auftraggebers:

Für Angaben des Auftraggebers und für unvollständige oder vorenthaltene Informationen wird keine Haftung übernommen.

Öffentlich-rechtliche Bestimmungen:

Bei der Wertermittlung wurde die formelle und materielle Legalität des vorhandenen Grundstücks vorausgesetzt.

Verwendungszweck:

Die Daten dieses Gutachtens ist auf den Zweck der Wertermittlung abgestellt. Diese Daten können daher keinesfalls als Grundlage anderer Planungen oder Verwertungen dienen.

Urheberrecht:

Die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Pläne, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung wie angegeben zugeführt werden.

Haftung gegenüber Dritten:

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber und lediglich für den genannten Zweck gestattet. Jegliche Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Insbesondere begründet der zugrunde liegende Vertrag keine Pflichten des Auftragnehmers gegenüber Dritten.

Notizen des Bearbeiters

Das Grundstück wurde nicht auf Schadstoffe bzw. Bodenverunreinigungen untersucht.

Derartige Untersuchungen gehören zum Leistungsbild von Spezialinstituten und übersteigen das Maß einer üblichen Wertermittlung.

Das Grundstück ist Grünland in der Gemarkung Amöneburg (Flur 2, Flurstück 393) mit 392 m², wird momentan nicht genutzt, es liegt brach.
Infolgedessen kommt auch keine Pacht ein.

Eine Einschränkung ist festzustellen, das Grundstück liegt im Naturschutzbereich.

2-393 Grünland Unterm Schloss, Kuhberg
Informationen zu den Bodenrichtwertzonen

Gemeinde	Amöneburg
Gemarkung	Amöneburg
Zonaler Bodenrichtwert	Ackerland: 1,40 EUR/m ²
Grünland: 1,20 EUR/m ²	
Forstwirtschaftliche Fläche: 0,55 EUR/m ²	
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2024
Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone	
Qualität	Land- und forstwirtschaftliche Fläche
Ackerzahl	48
Grünlandzahl	38

Die aktuellen Pachtpreise für landwirtschaftliche Flächen in Amöneburg variieren je nach Lage, Bodenqualität und Nutzungsart. Ackerland wird derzeit zu höheren Preisen verpachtet als Wiesen, da es für den intensiven Anbau von Nutzpflanzen besser geeignet ist. Im Durchschnitt liegen die Pachtpreise für Ackerland bei etwa 300 bis 600 Euro pro Hektar und Jahr, während Wiesen für etwa 150 bis 300 Euro pro Hektar und Jahr verpachtet werden.. Die landwirtschaftliche Nutzbarkeit, die Bodenwertzahl, ist hier neben guter Erreichbarkeit und der Laufzeit des Pachtvertrages ausschlaggebend für die individuelle Pachthöhe.

Das Grundstück hat die Zufahrt von einem Feldweg bzw. Fußweg aus.
Es steht eine Scheune in der Nähe südlich gegenüber des Fußweges.

Aus Datenschutzgründen wurden verschiedene Daten anonymisiert.
Es wurde auch kein Grundbuchauszug in das Gutachten integriert. Dieser liegt separat bei.
Die Vorgaben für Veröffentlichungen im Internet wurden berücksichtigt.

Die Unterzeichner erteilen mit der Unterschrift auf diesem Gutachten auch im Namen des Ortsgerichtes der Stadt Amöneburg die Genehmigung gegenüber dem Versteigerungsgericht zur Veröffentlichung der Namen und Daten auf dem Deckblatt und im Gutachten.

Anlage Bilder

Objekt: Grundstück in der Gemarkung Amöneburg, Unterm Schloss, Kuhberg, 35287, Amöneburg

Aktenzeichen: 41 K6/24-2-393-

Sachverständiger: ORTSGERICHT AMÖNEBURG, Willi Krähling, Ivonne Linne und Maria Prückler-Diehl, Gerhart-Hauptmann-Straße 7, 35287 Amöneburg-Roßdorf, Hessen, Tel.:06424/92060 oder 0175/1677304, Fax:06424/92061, E-Mail:Willi.Kraehling@t-online.de oder info@wko-ag.de

Bild: 1 / 2

Beschreibung:

Links die K29, im Vordergrund der Fußweg, mittig rechts das Grundstück



Anlage Bilder

Objekt: Grundstück in der Gemarkung Amöneburg, Unterm Schloss, Kuhberg, 35287, Amöneburg

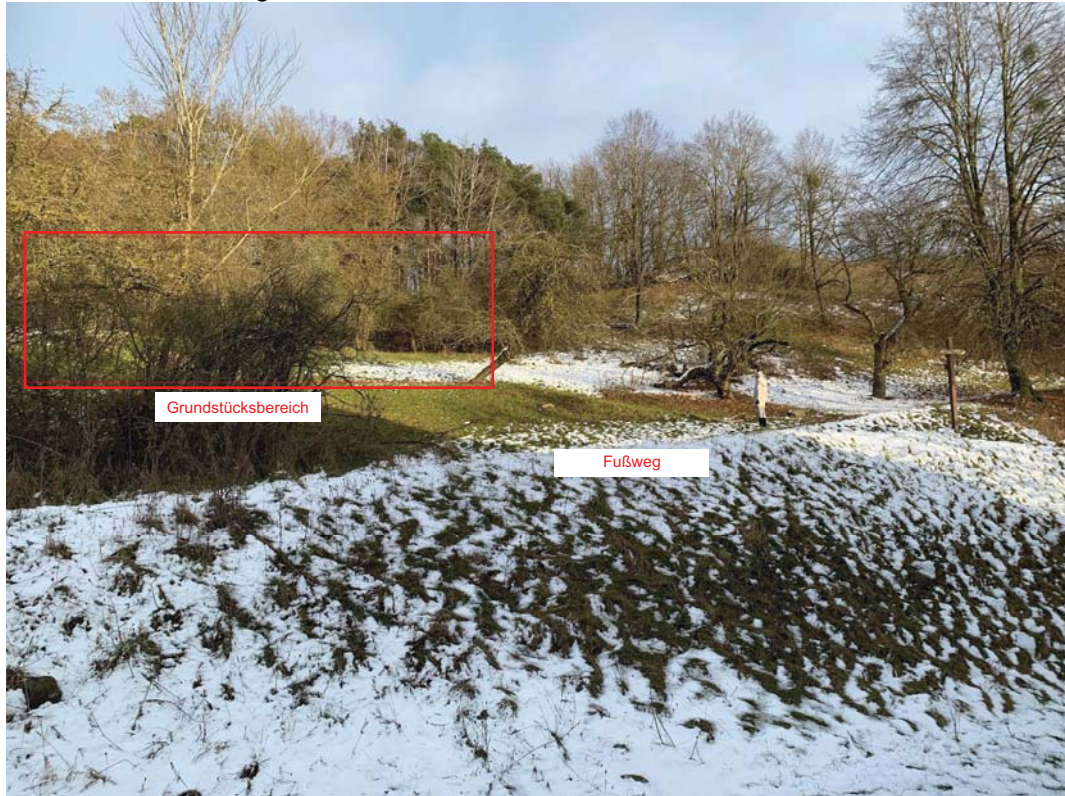
Aktenzeichen: 41 K6/24-2-393-

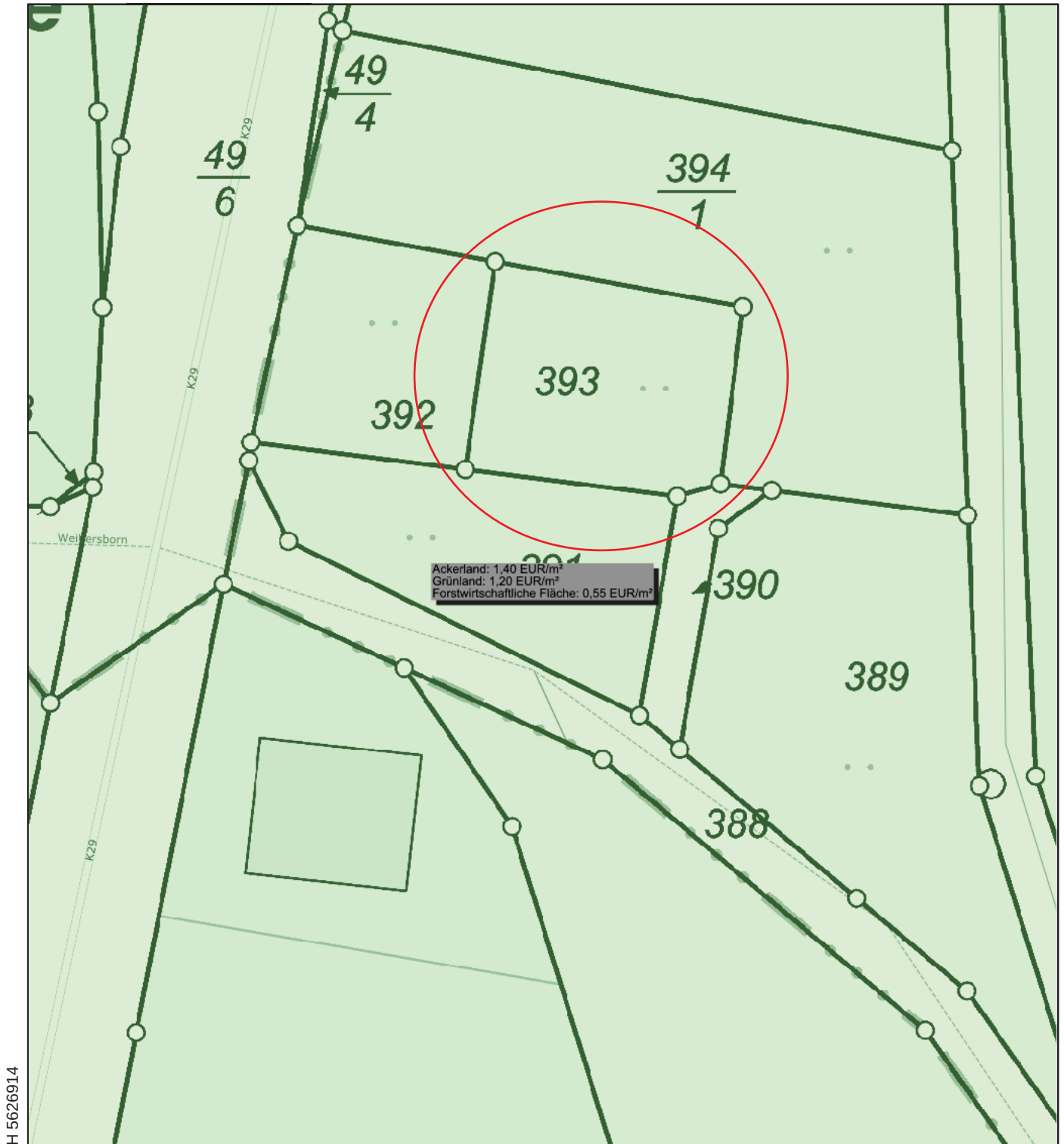
Sachverständiger: ORTSGERICHT AMÖNEBURG, Willi Krähling, Ivonne Linne und Maria Prückler-Diehl, Gerhart-Hauptmann-Straße 7, 35287 Amöneburg-Roßdorf, Hessen, Tel.:06424/92060 oder 0175/1677304, Fax:06424/92061, E-Mail:Willi.Kraehling@t-online.de oder info@wko-ag.de

Bild: 2 / 2

Beschreibung:

Bildmitte Person = Fußweg, links oberhalb Grundstück





H 5626914

R 494193

Datum: 27.1.2025 **Maßstab:** 1 : 500

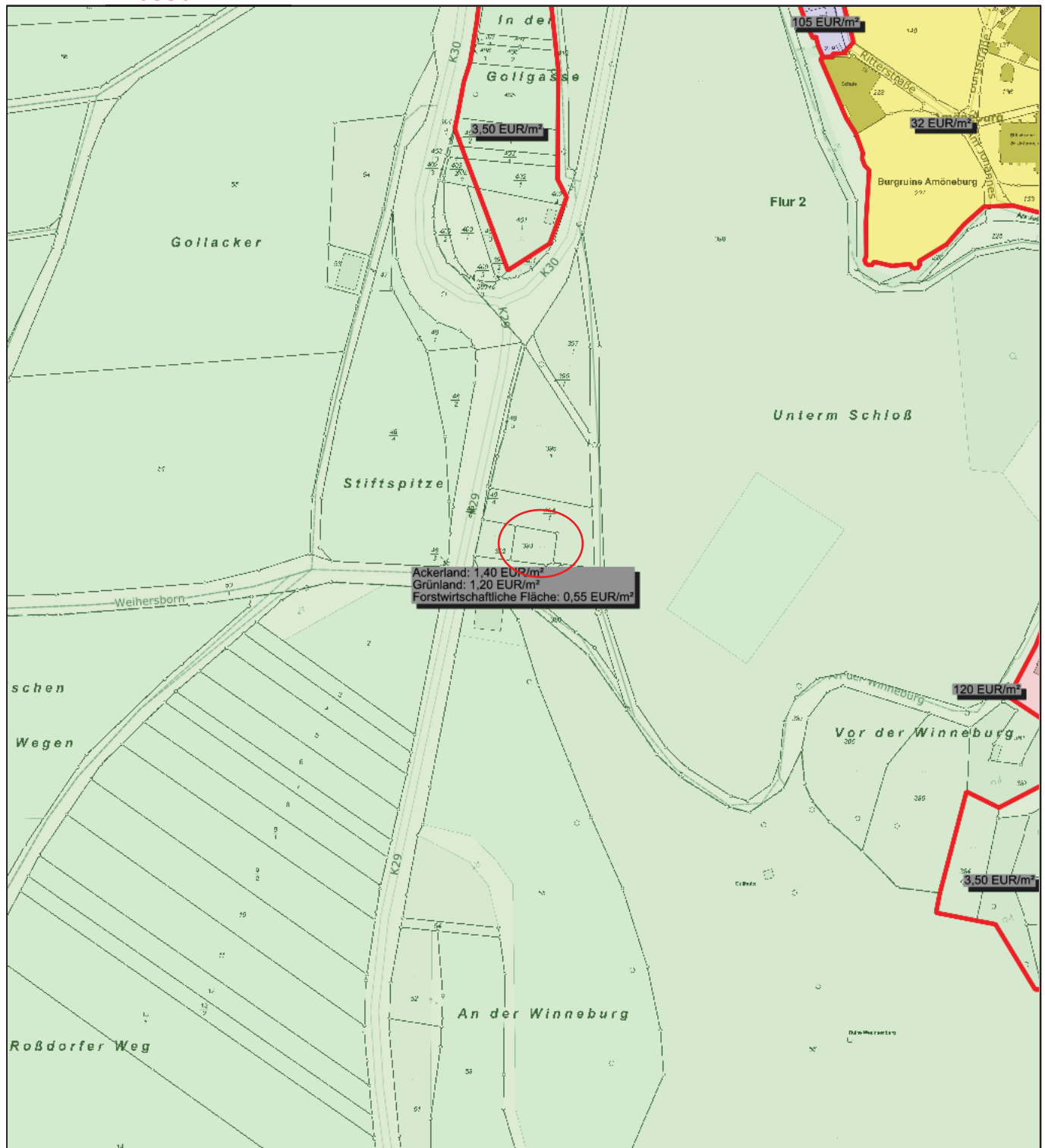
Notiz: Flur 2, Flurstück 393

M. Prüdler-Dieck

be. Föhlung



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.



H 5626665

R 493968

Datum: 27.1.2025

Maßstab: 1 : 3000

Notiz:

[Handwritten signature]

he. Föhlung
M. Prüdler-Diehl



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.

Informationen zu den Bodenrichtwertzonen	
Gemeinde	Amöneburg
Gemarkung	Amöneburg
Zonaler Bodenrichtwert	Ackerland: 1,40 EUR/m ² Grünland: 1,20 EUR/m ² Forstwirtschaftliche Fläche: 0,55 EUR/m ²
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2024
Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone	
Qualität	Land- und forstwirtschaftliche Fläche
Ackerzahl	48
Grünlandzahl	38
Bemerkung	-
Hinweise des zuständigen Gutachterausschusses	
Erläuterung zu Bodenrichtwerten und ggf. Umrechnungskoeffizienten	<u>Erläuterung</u>
Ansprechpartner / Produkte	<u>Kontaktdaten</u>



Homepage: hvbg.hessen.de