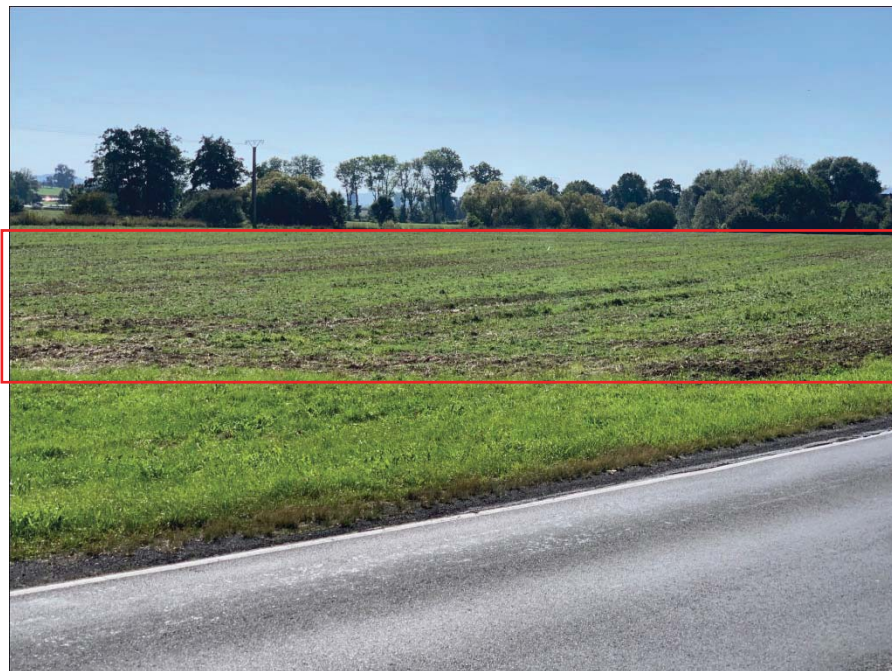


# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für:  
Grundstück in der Gemarkung Amöneburg, Auf'm Roßschwamm,  
35287 Amöneburg durch

ORTSGERICHT AMÖNEBURG  
Willi Krähling, Maria Prückler-Diehl, Dr. Anne Traulich  
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 17.10.2023



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 01.10.2023 ermittelt mit

**14.874 Euro**

Az.: 41 K 5/23  
Fertigung 1 von 1

*Willi Krähling*  
*Anne Traulich* *Maria Prückler-Diehl*



## **Beschreibung**

<b>Objektart:</b>	<b>Grundstück in der Gemarkung Amöneburg</b>
<b>Grundstücksadresse:</b>	Auf'm Roßschwamm 35287 Amöneburg
<b>Grundbuch Eintrag 1:</b>	Blatt: 2552
<b>Kataster:</b>	Gemarkung: Amöneburg Flur: 7 Flurstück: 362 Größe (m²): 10.778
<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Kirchhain Versteigerungsgericht Niederrheinische Straße 32 35274 Kirchhain
<b>Eigentümer:</b>	Eigentümergeinschaft XXXXX_1 Amöneburg und Rüdigheim
<b>Eigentümer:</b>	Eigentümergeinschaft XXXXX_2 Amöneburg und Rüdigheim
<b>Eigentümer:</b>	Eigentümergeinschaft XXXXX_3 Amöneburg und Rüdigheim
<b>Grund der Gutachtenerstellung:</b>	<b>Zwangsversteigerung</b>
<b>Verkehrswert:</b>	<b>14.874 Euro</b>
<b>Wertermittlungstichtag:</b>	<b>01.10.2023</b>
<b>Qualitätstichtag:</b>	<b>01.10.3023</b>
<b>Die Bewertung erfolgt zum Wertermittlungstichtag.</b>	

## **Inhaltsverzeichnis**

Zusammenstellung wichtiger Daten.....	4
Objektdaten .....	5
Allgemeine Objektdaten .....	7
Ausführliche Objektbeschreibung .....	9
Bodenwertermittlung.....	10
Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes.....	12
Notizen des Bearbeiters .....	13
Anlage Bilder .....	14
Anlage Bilder .....	15
Lageplan als Kartenauszug 1:1000 .....	16
Übersichtsplan mit Kennzeichnung 1:10000.....	17

## Zusammenstellung wichtiger Daten

Ortstermin	19.09.2023
Wertermittlungsstichtag	01.10.2023

Wohn- / Nutzfläche	rd. 0,00 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert</b>	<b>14.874 Euro</b>

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

<b>Verkehrswert</b>	<b>14.874 Euro</b>
---------------------	--------------------

## **Objektdaten**

### **Auftrag:**

Aktenzeichen:	41 K 9/23
Ortstermin:	19.09.2023
Wertermittlungstichtag:	01.10.2023
Qualitätsstichtag:	01.10.2023
Auftraggeber:	Amtsgericht Kirchhain Versteigerungsgericht Niederrheinische Straße 32 35274 Kirchhain
Eigentümer:	Eigentümergeinschaft XXXXX_1 Amöneburg und Rüdigheim
Eigentümer:	Eigentümergeinschaft XXXXX_2 Amöneburg und Rüdigheim
Eigentümer:	Eigentümergeinschaft XXXXX_3 Amöneburg und Rüdigheim
Zweck des Gutachtens:	Zwangsversteigerung

### **Objektangaben:**

Objektart:	Grundstück in der Gemarkung Amöneburg
Erbbaurecht:	nein
Anschrift:	Auf'm Roßschwamm 35287 Amöneburg
Anzahl Flurst.:	1
Grundstückgröße lt. Grundbuch:	10.778 m²
Denkmalschutz:	nein

### **Grundbucheintragungen:**

#### **Grundbuchauszug Nr. 1**

Grundbuchauszug vom	09.04.2022
Amtsgericht:	Kirchhain
Grundbuch:	Amöneburg
Blatt:	2552

#### **Grundbuch (Eintrag Nr: 1)**

Gemarkung:	Amöneburg
Flur:	7
Flur / Flurst.:	362
Größe (m²):	10.778

### 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 7, Flurstück 362, im Grundbuch als Ackerland deklariert.

## **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 23.08.2023 beauftragt, ein Gutachten über den Wert des Grundstücks zu erstellen.

### **Ortsbesichtigung:**

Teilnehmer:

Willi Krähling, Maria Prückler-Diehl, Dr. Anne Traulich.

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 Baubehörden 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 vom Ortsgerichtsvorsteher Willi Krähling erstellt. Außerdem wurden bei den Behörden 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.

**Wertermittlungstichtag: 01.10.2023**

**Qualitätstichtag: 01.10.2023**

### **Die Bewertung erfolgt zum Wertermittlungstichtag.**

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

- Kopie der Eintragungsbekanntmachung vom 09.04.2022
- Auszug aus der Flurkarte vom 13.09.2023
- 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](http://www.olzog.de)



## **Ausführliche Objektbeschreibung**

### **Lage:**

Ort (großräumige Lage):

Lage außerhalb des Ortes Amöneburg, Entfernung bis Kirchhain 4 km bis Marburg 10 km.

Umgebung (kleinräumige Lage):

Das Grundstück liegt in unmittelbarer Nähe der Ohm; ringsherum ist Grünland vorhanden.

### **Grundstück:**

Größe:

10.778 m<sup>2</sup>

Zuschnitt:

Der Zuschnitt ist mit parallelen Grenzen unregelmäßig, einseitig an die Straße angrenzend anderseitig an die Ohm angrenzend. Die Grenze an der Ohm verläuft in Bogenform. Das Grundstück ist momentan für eine Bebauung nicht geeignet, liegt aber innerhalb der Ortsgrenzen in der Ohm-Aue. Es ist nicht ausgeschlossen, dass ein Teil des Grundstücks entlang der Zufahrtsstraße nach Amöneburg mit maximal einer Bautiefe einmal Bauland werden könnte. Allerdings ist hier die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes notwendig. Das Gutachten gibt den jetzigen Zustand wieder. Es ist nicht berücksichtigt dass es einmal Bauland werden könnte.

Bodenverhältnisse:

Berücksichtigt wird die Ertragsmesszahl der Bodenschätzung - Acker- bzw. Grünlandzahl gemäß Bodenflächendaten Hessen. Ackerlandzahl zweigeteilt = 65 und 61, Grünlandzahl = 60 und 62. Das Grundstück wird jetzt als Ackerland genutzt.

Erschließung:

Das Grundstück ist nicht erschlossen, liegt aber innerhalb der Ortsgrenze von Amöneburg.

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 zweigeteilt = 65 und 61, Grünlandzahl = 60 und 62. Das Grundstück wird jetzt als Ackerland genutzt, ist aber auch als Grünlandfläche bei den öffentlichen Geodaten eingetragen. Als Anpassung wird die Lage direkt an der Ohm mit 35% berücksichtigt. Wert bei Grünland = 12.610 Euro, Wert bei Ackerland = 14.874 Euro.

### Maß der baulichen Ausnutzung:

Geschossfläche zulässig:	0,00 m <sup>2</sup>	GFZ zul.:	0,00
Geschossfläche Bestand:	0,00 m <sup>2</sup>	GFZ vorh.:	0,00
Baurechtsreserve:	0,00 m <sup>2</sup>	Reserve:	0,00

### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

GFZ – Umrechnung:   individuell

Umrechnungskoeffizient für	
Richtwert:	0,00
Bewertungsgrundstück:	0,00
Faktor:	1,00

Anpassung für	
Zeit:	0,00 %
Lage:	-35,00 %
Grundstücksgröße:	0,00 %
Grundstückstiefe:	0,00 %
Grundstückszuschnitt:	0,00 %
Sonstiges:	63,00 %

**Anpassungsfaktor:   1,0595**

### Bodenwertermittlung:

Richtwert zum 31.12.2022:	1,30 Euro / m <sup>2</sup>	
GFZ:	0,00	
Faktor:	1,0595	
<b>Bodenwert (1,30 Euro / m<sup>2</sup> x 1,0595):</b>	<b>1,38 Euro / m<sup>2</sup></b>	
Grundstückgröße:	10.778 m <sup>2</sup>	
<b>Bodenwert gesamt (10.778 m<sup>2</sup> x 1,38 Euro / m<sup>2</sup>):</b>		<b>14.874 Euro</b>
<b>Bodenwert gesamt (gerundet auf 0 Stellen):</b>		<b>14.874 Euro</b>

## Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes

### Anmerkung zur Verkehrswertableitung:

### Zusammenstellung der Werte:

Bodenwert unbelastet: 14.874 Euro

Ableitung des Verkehrswertes aus dem **Bodenwert**:

**Verkehrswert:** 14.874 Euro

**Verkehrswert (gerundet auf 0 Stellen):** 14.874 Euro

Ort: Amöneburg-Roßdorf, den 18.10.2023



Unterschrift Willi Krähling (Ortsgerichtsvorsteher)

Unterschrift Dr. Anne Traulich (Schöffin)

Unterschrift Maria Prückler-Diehl (Schöffin)

## **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 7, Flurstück 362) mit 10.778 m<sup>2</sup> wird von Herrn XXXXXXXXXXXXXXXX aus Amöneburg genutzt und er zahlt als Pacht p.a. 216,44 €. Diese Pacht ist zu niedrig angesetzt. Sie liegt weit unter den Durchschnittspachtpreisen in unserer Region.

Diese betragen für Ackerland 192 Euro/ha und für Grünland 87 Euro/ha. Ein genauer Pachtbetrag wird nicht ermittelt.

Allerdings ist der Pachtbetrag in den Pachtverträgen bei anderen Grundstücken in Amöneburg generell zu niedrig angesetzt.

Das Grundstück verläuft entlang der Zufahrtsstraße nach Amöneburg

Aus Datenschutzgründen wurden verschiedene Daten anonymisiert.

Es wurde auch kein Grundbuchauszug in das Gutachten integriert.

Die Vorgaben für Veröffentlichungen im Internet wurden berücksichtigt.

Die Unterzeichner erteilen mit der Unterschrift dieses Gutachtens 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, Auf'm Roßschwamm, 35287 Amöneburg

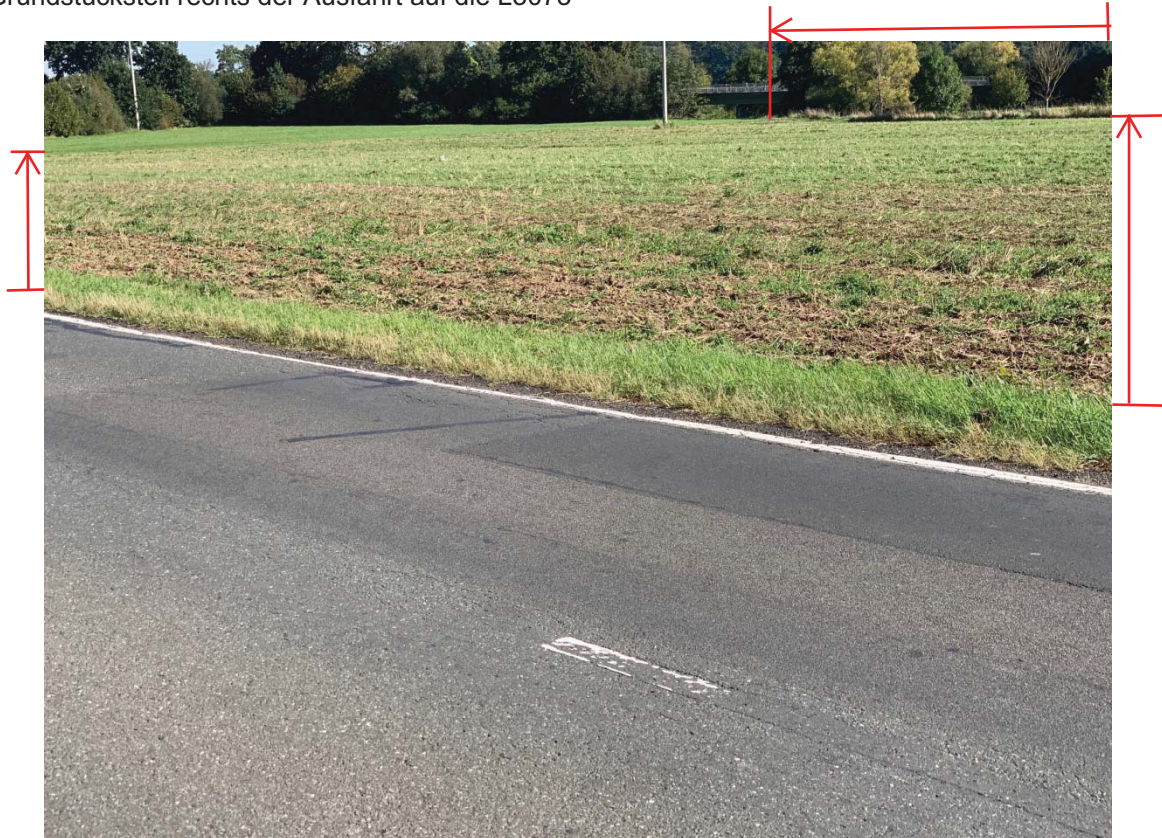
Aktenzeichen: 41 K 5/23

Sachverständiger: ORTSGERICHT AMÖNEBURG, Willi Krähling, Maria Prückler-Diehl, Dr. Anne Traulich, 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:

Grundstückteil rechts der Ausfahrt auf die L3073





## **Anlage Bilder**

Objekt: Grundstück in der Gemarkung Amöneburg, Auf'm Roßschwamm, 35287 Amöneburg

Aktenzeichen: 41 K 5/23

Sachverständiger: ORTSGERICHT AMÖNEBURG, Willi Krähling, Maria Prückler-Diehl, Dr. Anne Traulich, 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:

Grundstücksteil mittig

