

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

Anne Traulich *Maria Prückler-Diehl*



Beschreibung

Objektart: **Grundstück in der Gemarkung Amöneburg**

Grundstücksadresse: Auf'm Roßschwamm
35287 Amöneburg

Grundbuch Eintrag 1: Blatt: 2552

Kataster:
Gemarkung: Amöneburg
Flur: 7
Flurstück: 362
Größe (m²): 10.778

Auftraggeber: Amtsgericht Kirchhain
Versteigerungsgericht
Niederrheinische Straße 32
35274 Kirchhain

Eigentümer: Eigentümergemeinschaft XXXXX_1
Amöneburg und Rüdigheim

Eigentümer: Eigentümergemeinschaft XXXXX_2
Amöneburg und Rüdigheim

Eigentümer: Eigentümergemeinschaft XXXXX_3
Amöneburg und Rüdigheim

Grund der Gutachtenerstellung: **Zwangsvorsteigerung**

Verkehrswert: **14.874 Euro**

Wertermittlungsstichtag: **01.10.2023**

Qualitätsstichtag: **01.10.3023**

Die Bewertung erfolgt zum Wertermittlungsstichtag.

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 ² |
| Bodenwert | 14.874 Euro |

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

| | |
|---------------------|--------------------|
| Verkehrswert | 14.874 Euro |
|---------------------|--------------------|

Objektdaten

Auftrag:

| | |
|--------------------------|---|
| Aktenzeichen: | 41 K 9/23 |
| Ortstermin: | 19.09.2023 |
| Wertermittlungsstichtag: | 01.10.2023 |
| Qualitätsstichtag: | 01.10.3023 |
| Auftraggeber: | Amtsgericht Kirchhain Versteigerungsgericht Niederrheinische Straße 32 35274 Kirchhain |
| Eigentümer: | Eigentümergemeinschaft XXXXX_1 Amöneburg und Rüdigheim |
| Eigentümer: | Eigentümergemeinschaft XXXXX_2 Amöneburg und Rüdigheim |
| Eigentümer: | Eigentümergemeinschaft XXXXX_3 Amöneburg und Rüdigheim |
| Zweck des Gutachtens: | Zwangsvorsteigerung |

Objektangaben:

| | |
|---------------------------------|---------------------------------------|
| Objektart: | Grundstück in der Gemarkung Amöneburg |
| Erbbaurecht: | nein |
| Anschrift: | Auf'm Roßschwamm 35287 Amöneburg |
| Anzahl Flurst.: | 1 |
| Grundstücksgröße lt. Grundbuch: | 10.778 m ² |
| 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 (m ²): | 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.

Wertermittlungsstichtag: 01.10.2023

Qualitätsstichtag: 01.10.3023

Die Bewertung erfolgt zum Wertermittlungsstichtag.

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
- Baulisten-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 Pielher, 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 Gerady / 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 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 m²

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 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: 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 ² |
| GFZ: | 0,00 |
| Faktor: | 1,0595 |
| Bodenwert (1,30 Euro / m² x 1,0595): | 1,38 Euro / m² |
| Grundstücksgröße: | 10.778 m ² |
| Bodenwert gesamt (10.778 m² x 1,38 Euro / m²): | 14.874 Euro |
| Bodenwert gesamt (gerundet auf 0 Stellen): | 14.874 Euro |

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 m² wird von Herrn XXXXXXXXXXXXXXXXX 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:

Grundstücksteil 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

