

dipl.-ing. harald werner • architekt  
sachverständiger für die bewertung von  
bebauten und unbebauten grundstücken

alte ziegelei 9 • 34 253 lohfelden  
tel. 05608-959669  
fax. 05608-959694

## Kurzexposee zum Wertgutachten

64 K 54/23



Anschrift

Kampfgrund  
34388 Trendelburg  
OT Stammen

Objektart

unbebautes Grundstück in einem  
Wochenendhausgebiet

Flurbezeichnung

Gemarkung Stammen  
Flur 2, Flurstück 68/4

Grundstücksgröße

1.778 m<sup>2</sup>

**Ermittelter Verkehrswert:**

**23.000,-- €**



A handwritten signature in blue ink that reads 'Harald Werner'.

Lohfelden, den 26.02.2025



## Beschreibung der Bepflanzung und der Topographie des Grundstückes

Auf dem Grundstück sind keine befestigten Wege vorhanden. An der süd-östlichen Grundstücksseite führt ein unbefestigter Hohlweg zu einem nach Süd-Westen orientierten Plateau. Im Nord-Osten grenzt das Grundstück an eine hohe Felswand.

Das gesamte Grundstück weist einen waldähnlichen Bewuchs aus Bäumen, Sträuchern und wild wucherndem Unterholz auf. Der zum Zeitpunkt der Begehung auf dem Grundstück vorhandene Bewuchs wird nicht mitbewertet.

## Beurteilung der Bebaubarkeit

Planungsrechtlich liegt das Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Der aktuelle Bebauungsplan weist für das Grundstück "Wochenendhausgebiet" aus.

Somit ist eine Bebauung des Grundstücks grundsätzlich möglich, wobei zu beachten ist, dass eine dauerhaftes Wohnen auf dem Grundstück nicht zulässig ist.

## Bodenwert

Grundstücksgröße		1.778 m <sup>2</sup>
davon:		
- Bauland für Wochenendhausbebauung		1.000 m <sup>2</sup>
- verbleibt als wohnungsnahes Gartenland		778 m <sup>2</sup>
Baulandwert, sachverständig ermittelt		18,00 €/m <sup>2</sup>
Als Bodenwert ergibt sich somit insgesamt		
- Bauland (Wochenendhaus)	1.000 m <sup>2</sup> zu 18,00 €/m <sup>2</sup>	18.000,-- €
- wohnungsnahes Gartenland	778 m <sup>2</sup> zu 18,00 €/m <sup>2</sup> * 1/3	4.668,-- €
Summe		22.668,-- €
<b>Bodenwert, gerundet</b>		<b>23.000,-- €</b>

## Verkehrswert

### Marktanpassung

Der Grundstückswert wurde unter Berücksichtigung der veröffentlichten Daten des zuständigen Gutachterausschusses ermittelt, sodass eine zusätzliche Marktanpassung nicht mehr erforderlich ist.

### Verkehrswernermittlung

Unter Abwägung der den Verkehrswert beeinflussenden Kriterien und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für unbebaute Gartengrundstücke zum Bewertungsstichtag, dem 06.02.2025, schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert des Grundstücks

	Kampfgrund			
	34388 Trendelburg			
	Gemarkung	Stammen		
	Flur	2		
lfd. Nr. 2	Flurstück	68/4	Größe	1.778 qm

auf insgesamt

**23.000,-- €**

in Worten: dreiundzwanzigtausend Euro

Ich versichere, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten nach dem aktuellen Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände angefertigt habe

Lohfelden, den 26.02.2025

*Harald Werner*



Anlage zum  
Verkehrswertgutachten  
Kampfgrund  
34388 Trendelburg  
OT Stammen

Fotodokumentation

Blick zum Grundstück  
von Süd-Westen



Zugang zum Grundstück  
von Süd-Westen



Grundstücksgrenze  
Südostseite



Blick nach Norden



06-02-25

Blick nach Westen



06-02-25

Grundstücksmittle  
Blick nach Süden



06-02-25

Grundstücksmitte  
Blick nach Nord-Westen



Grundstücksmitte  
Blick nach Norden-Osten



Grundstücksgrenze  
von Süd-Osten

