

# **ulrich schürmann**

diplom – ingenieur - architekt

sachverständiger für wertermittlung und baukostenplanung (TÜV cert. )

35216 biedenkopf - wallau - birkenweg 12 - telefon 06461-98053/fax 98054

---

1. Ausfertigung

## **WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN**

---

**1.00**

### **gegenstand**

unbebautes Grundstück

**Bernd Koch**

Rutwinstraße, 35232 Dautphetal- Dautphe

**2.00**

### **beauftragung und zweck**

Vom Amtsgericht Biedenkopf wurde ich mit Schreiben vom 18.01.2023, eingegangen am 25.01.2023, beauftragt, ein Wertermittlungsgutachten für o. g. Grundeigentum auszuführen, um den Verkehrswert als Grundlage eines Zwangsversteigerungsverfahrens zu ermitteln.

**Aktenzeichen 70 K 16/22**

Wertermittlungstichtag: 09. März 2023

## 3.00 grundlagen

- 3.01 Beschluss des Amtsgerichtes Biedenkopf vom 18.01.2023, eingegangen am 25.01.2023
- 3.02 Ortsbesichtigung am 09.03.2023, diesen Termin habe ich mit Schreiben vom 23.02.2023 vorgeschlagen, die Ortsbesichtigung fand gemeinsam mit Herrn Koch statt.
- 3.03 Kopie eines Auszugs aus dem Liegenschaftskataster M. 1:1000 vom 07.09.2022 des Amtes für Bodenmanagement Marburg, vom Amtsgericht Biedenkopf zur Verfügung gestellt, diese Kopie ist als Anlage 1 der Wertermittlung beigelegt.
- 3.04 Katasterangaben  
Gemarkung Dautphe, Flur 3, Flurstück 277/13, Grundstücksgröße 3236 m<sup>2</sup>, Wohnbaufläche
- 3.05 Grundbuchangaben  
Das Grundeigentum ist im Grundbuch von Dautphe, Blatt 1563, eingetragen, Wert beeinflussende Rechte oder Belastungen sind nicht vorhanden.
- 3.06 Bodenpreisübersicht boris Hessen mit Stichtag 01.01.2022, für das betreffende Grundstück ist ein Richtwert von 60,00 €/m<sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei angegeben.
- 3.07 Baulasten  
Nach Auskunft des Fachbereichs Bauen, Wasser- und Naturschutz des Landkreises Marburg- Biedenkopf vom 07.03.2023 sind keine Baulasten eingetragen, die Auskunft wurde von mir mit Schreiben vom 23.02.2023 eingeholt, eine Kopie des Schreibens ist als Anlage 4 beigelegt.

### 3.08 Altlasten

Altlasten sind in Bezug auf das Grundstück nicht bekannt.  
Die Feststellung von Altlasten erfordert spezielle Untersuchungen durch Fachleute, die Bewertung geht daher davon aus, dass keine Altlasten bestehen.

### 3.09 Lichtbilder

Bei der vorgenannten Ortsbesichtigung wurden von mir insgesamt 7 Stück Farblichtbilder aufgenommen, 6 Bilder sind als Anlagen 2 und 3 beigefügt.

### 3.10 Verschiedenes

Das Grundstück wird z. Zt. landwirtschaftlich genutzt.

## 4.00 allgemeine beschreibung

Diese Beschreibung erfolgt nur in Kurzfassung mit Angabe der für die Beurteilung wesentlichsten Merkmale.

Das unbebaute Grundstück befindet sich im Ortsteil Dautphe der Gemeinde Dautphetal mit ca. 2200 Einwohnern, die Großgemeinde Dautphetal mit insgesamt 11600 Einwohnern, im Landkreis Marburg- Biedenkopf.

Das unbebaute Grundstück liegt in 2. Reihe zur Rutwinstraße, die Erschließung ist über eine Stichstraße mit Wendehammer vorgesehen, die Stichstraße aber noch nicht ausgeführt, ebenso wenig die Erschließung, das Grundstück hat einen trapezförmigen Zuschnitt, mittlere Grundstücksbreite ca. 57 m, mittlere Grundstückstiefe ca. 57 m, das Grundstück mit leichtem Gefälle. Unmittelbar, direkt an die Stichstraße angrenzend, befindet sich ein weiteres dreiecksförmiges Grundstück, Flurstück 277/1, Eigentümerin ist die Gemeinde Dautphetal. Nach telefonischer Rücksprache mit der Gemeinde Dautphetal ist jederzeit eine Erschließung über dieses Grundstück möglich.

Für dieses Gebiet existiert ein rechtskräftiger älterer Bebauungsplan mit den Festsetzungen allgemeines Wohngebiet, Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,7, 2-geschossige Bebauung, offene Bauweise.

Der südlich angrenzende Wirtschaftsweg befindet sich nicht innerhalb des räumlichen Bebauungsplanes, ist auch nicht ausgebaut, eine Erschließung über diesen Weg kann z. Zt. nicht ausgeführt werden.

Da es sich hier um ein relativ großes Baugrundstück handelt, besteht auch die Möglichkeit, dieses Grundstück in 3 bzw. 4 Bauplätze zu unterteilen, die Erschließung müsste dann über einen weiteren Stichweg erfolgen. Auch dies könnte nach telefonischer Absprache mit der Gemeinde Dautphetal grundsätzlich möglich sein.

Auf den als Anlagen 2 und 3 beigelegten Lichtbildern ist auf Bild 1 der Bereich der vorgesehenen Stichstraße mit Wendehammer aufgenommen, auf den Bildern 2 und 3 das Grundstück, auf Bild 4 sinngemäß, auf Bild 5 der Bereich des südlichen Weges, der nicht ausgebaut ist, auf Bild 6 eine Aufnahme des Grundstücks zur Rutwinstraße hin.

## **5.00    gesamtbeurteilung und mängel**

Das Grundstück liegt in 2. Reihe zur vorhandenen Bebauung an der Rutwinstraße, wesentlich tiefer, auch tiefer als das benachbarte Sportplatzgelände, insgesamt aber in einer guten Südhanglage und ruhigen Wohngegend am Ortsrand.

Die Erschließung wurde noch nicht ausgeführt, auch nicht die Stichstraße mit Wendehammer, so dass nicht von einer kurzfristigen Bebaubarkeit auszugehen ist.

Das relativ große Grundstück könnte in Absprache mit der Gemeinde Dautphetal in 3 oder 4 Baugrundstücke unterteilt werden.

Vom Bodenrichtwert sind daher die Kosten für die Erschließung in Abzug zu bringen.

## 6.00 ermittlung des sachwertes

### Bodenwert

Grundstücksgröße 3236 m<sup>2</sup>, laut Bodenpreis-  
übersicht boris Hessen mit Stichtag 01.01.2022  
ist für das betreffende Grundstück ein Richt-  
wert von 60,00 €/m<sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei  
angegeben.

Daher ist für zu erwartende Erschließungskosten  
ein Abzug vorzunehmen, dieser beträgt laut  
Erfahrungswerten ca. 25,00 €/m<sup>2</sup>.

3236 m <sup>2</sup> x 60,00 €/m <sup>2</sup>	194.160,00 €
abzgl. Erschließungskosten 3236 m <sup>2</sup> x 25,00 €/m <sup>2</sup>	<u>- 80.900,00 €</u>
	<u>113.260,00 €</u>

## **7.00 ermittlung des verkehrswertes**

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des angewandten Wertermittlungsverfahrens abzuleiten.

Da es sich hier um ein unbebautes Grundstück handelt, in erster Linie an den Vergleichs- bzw. Sachwert.

Nach der Immo-Wert V sind noch die Lage auf dem Grundstücksmarkt und sonstige Wert beeinflussende Gegebenheiten durch evtl. Zu- oder Abschläge zu würdigen.

Es wird daher noch ein geringfügiger Abzug getätigt und damit ein

**verkehrswert von 113.000,00 €**

in Worten: einhundertdreizehntausend Euro

festgesetzt.

## 8.00 ausfertigungen

Diese Wertermittlung wurde in 4 gleich lautenden Ausfertigungen erstellt,

jede Ausfertigung beinhaltet 8 Blatt Text und 4 Blatt Anlagen,

das Amtsgericht in Biedenkopf erhält 3 Ausfertigungen und 1 CD- Rom,

die 4. Ausfertigung verbleibt bei meinen Akten.

Der Sachverständige:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. Müller', written in a cursive style.

HESSEN



Amt für Bodenmanagement Marburg

Robert-Koch-Straße 17  
35037 Marburg

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 1000

Hessen

Erstellt am 07.09.2022

Antrag: 201466829-1

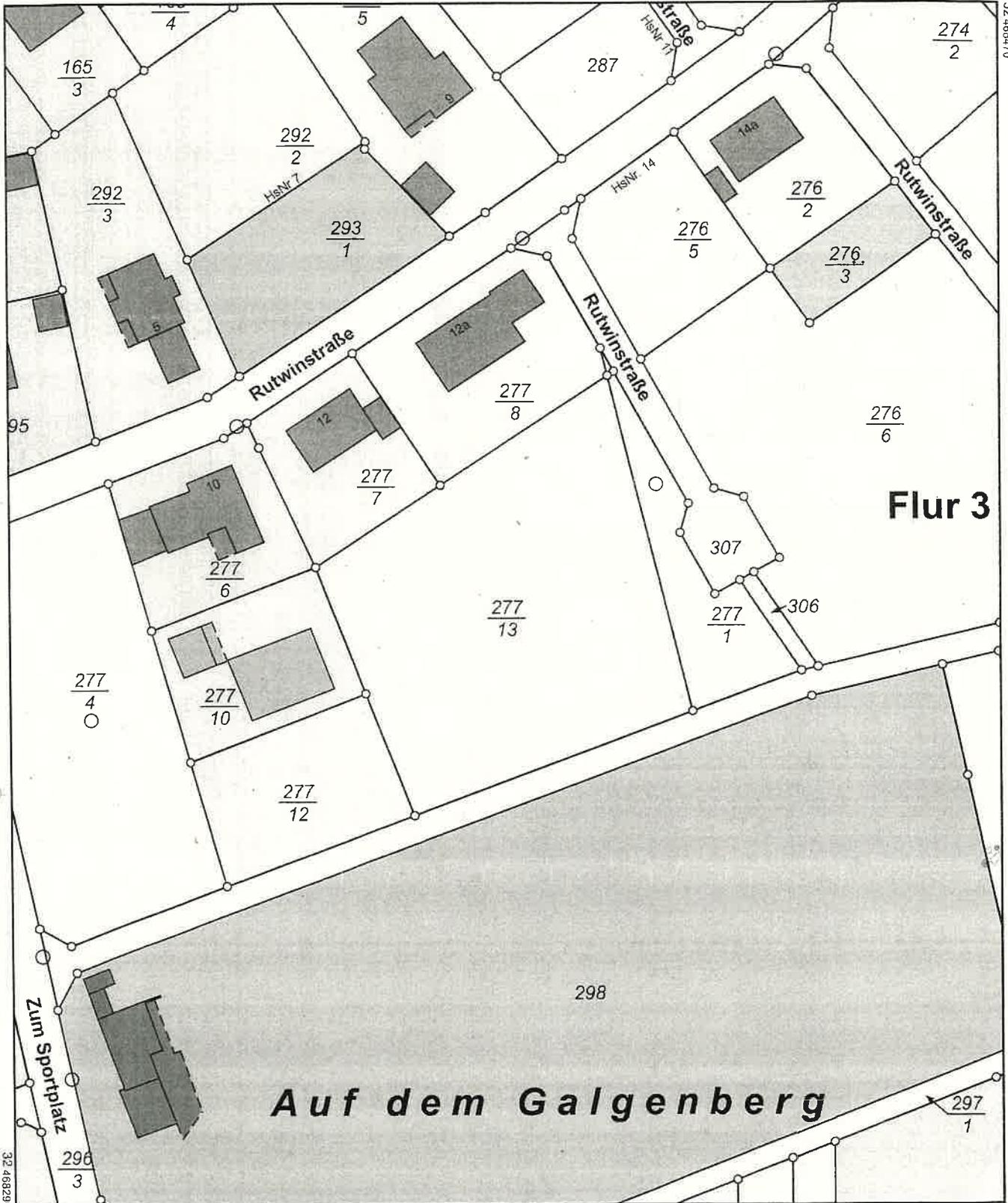
AZ: 2008/000107-isr

Flurstück: 277/13  
Flur: 3  
Gemarkung: Dautphe

Gemeinde: Dautphetal  
Kreis: Marburg-Biedenkopf  
Regierungsbezirk: Gießen

5634480

32.468470



5634260

Maßstab 1:1000



Meter

ANLAGE 1



1



2



ANLAGE 2

3



4



5



ANLAGE 3

6



● **DER KREISAUSSCHUSS**

Landkreis Marburg-Biedenkopf • 35034 Marburg

Herrn  
Dipl.-Ing. Ulrich Schürmann  
Birkenweg 12

35216 Biedenkopf

**11. März 2023**

Fachbereich: Bauen, Wasser und Naturschutz

Fachdienst: Verwaltung

Ansprechpartner/in: Frau Preis

Zimmer: 335

Telefon: 06421 405-1485

Fax: 06421 405-1666

Vermittlung: 06421 405-0

E-Mail: PreisA@marburg-biedenkopf.de

Bauen@marburg-biedenkopf.de

07.03.2023

**Aktenzeichen:** B/07.04/2023-0294  
**Maßnahme:** Baulastenauskunft  
**Grundstück:** Dautphe; Flur: 3; Flurstück(e): 277/13  
Rutwinstraße  
**Antragsteller/-in:** Dipl.-Ing. Ulrich Schürmann

**Antrag auf Baulastenauskunft vom 23.02.2023, Ihr Zeichen: 70 K 16/22**

Sehr geehrter Herr Dipl.-Ing. Schürmann,

auf dem o. g. Grundstück sind keine Baulasten eingetragen.

Entsprechend Nr. 4.7.2 der Richtlinien zum Gebührenverzeichnis der Bauaufsichtsgebührensatzung des Landkreises Marburg-Biedenkopf vom 06.02.2009 wird für die Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis eine Gebühr in Höhe von **35,00 €** erhoben.

Wir bitten Sie, den Betrag innerhalb 2 Wochen nach Zustellung dieses Bescheides auf das folgende Konto zu überweisen:

**Kontoinhaber:** Kreiskasse Marburg-Biedenkopf  
**Bank:** Sparkasse Marburg-Biedenkopf  
**IBAN:** DE 08 5335 0000 0000 0000 19  
**BIC:** HELADEF1MAR  
**Verwendungszweck:** B/07.04/2023-0294

*ANLAGE 4*

- **Servicezeiten:** Montag bis Freitag  
8.00 – 14.00 Uhr  
und nach Vereinbarung
- **Dienstgebäude:** Im Lichtenholz 60  
35043 Marburg-Cappel  
Fax: 06421 405-1500
- **Buslinien:** Linie 2, 3 und 13 (H Schubertstraße)  
Linie 6 und Bus MR-80 (H Kreishaus)
- **Bankverbindungen:** Sparkasse Marburg-Biedenkopf | Konto-Nr.: 19 | BLZ: 533 500 00  
IBAN für Konto 19: DE08 5335 0000 0000 0000 19  
SWIFT-BIC.: HELADEF1MAR