

ulrich schürmann

diplom – ingénieur - 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

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

Wertermittlungsstichtag: 09. März 2023

3.00 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 Anlage 1 beigefügten Lichtbildern ist auf Bild 1 der Bereich der vorgesehenen Stichstraße mit Wendehammer aufgenommen, auf den Bildern 2 und 3 das Grundstück.

4.00 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.

5.00 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.



1



2



ANLAGE 1

3