

Schätzung

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für:
Freies Baugrundstück, Altvaterstr. 28, 36396 Steinau a,d,Str. durch

Tel:
Fax:
E-Mail:

am 04.09.2023



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 12.07.2023 ermittelt mit

80.040 Euro

Az.: 82K10/23
Fertigung 1 von 1

Beschreibung

Objektart: Freies Baugrundstück

Grundstücksadresse: Altvaterstr. 28
36396 Steinau a,d,Str.

Grundbuch Eintrag 1: Blatt: 7089

Kataster: Gemarkung: Steinau
Flur: 20
Flurstück: 46/14
Größe (m²): 696

Auftraggeber: Amtsgericht Gelnhausen
Philipp-Reis-Str. 9
63571 Gelnhausen

Eigentümer: Altvaterstr. 28
36396 Steinau a.d.Str.

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Verkehrswert: 80.040 Euro

Wertermittlungstichtag: 12.07.2023

Qualitätsstichtag: 12.07.2023

Die Bewertung erfolgt zum Wertermittlungstichtag.

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung wichtiger Daten	4
Objektdaten.....	5
Allgemeine Objektdaten	7
Ausführliche Objektbeschreibung.....	9
Bodenwertermittlung	10
Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes	11
Haftungsausschluss	13
Notizen des Bearbeiters	14
Anlage Bilder.....	15
Anlage Bilder.....	16
Anlage Bilder.....	17
Anlage Bilder.....	18
Anlage Bilder.....	19
Anlage Bilder.....	20
Anlage Bilder.....	21

Zusammenstellung wichtiger Daten

Ortstermin	12.07.2023
Wertermittlungstichtag	12.07.2023

Wohn- / Nutzfläche	rd. 0,00 m ²
Bodenwert	80.040 Euro

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

Verkehrswert	80.040 Euro
---------------------	--------------------

Objektdaten

Auftrag:

Aktenzeichen:	82K10/23
Ortstermin:	12.07.2023
Wertermittlungsstichtag:	12.07.2023
Qualitätsstichtag:	12.07.2023
Auftraggeber:	Amtsgericht Gelnhausen Philipp-Reis-Str. 9 63571 Gelnhausen
Eigentümer:	Altvaterstr. 28 36396 Steinau a.d.Str.
Zweck des Gutachtens:	Zwangsversteigerung

Objektangaben:

Objektart:	Freies Baugrundstück
Erbbaurecht:	nein
Anschrift:	Altvaterstr. 28 36396 Steinau a,d,Str.
Anzahl Flurst.:	1
Grundstücksgröße lt. Grundbuch:	696 m ²
Denkmalschutz:	nein

Grundbucheintragungen:

Grundbuchauszug Nr. 1

Grundbuchauszug vom	12.04.2023
Amtsgericht:	Gelnhausen
Grundbuch:	Steinau
Blatt:	7089

Grundbuch (Eintrag Nr: 1)

Gemarkung:	Steinau
Flur:	20
Flur / Flurst.:	46/14
Größe (m ²):	696
Bestandsverzeichnis:	Gebäude- und Freifläche Altvaterstraße

Erste Abteilung (Eigentümer):

Eintragung lt. Grundbuch vom 12.04.2023

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 1 Veräußerungsverbot gemäß §§ 111h S.1 StPO, 136 BGB gemäß Ersuchen vom 08.09.2021 (Generalstaatsanwaltschaft Frankfurt am Main-Zentralstelle zur Bekämpfung der Internetkriminalität -, 62 Js 208/21) ; eingetragen am 29.09.2021.

Schwager

Lfd. Nr. 2 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gelnhausen -
Zwangsversteigerungsabteilung - ,82 K 10/23 eingetragen am 12.04.2023.

Schmitt

Bebauung:

Gebäudeart:	Baujahr:	Wohn-/Nutzf:	GF:	BGF:	BRI:
Summe gesamt:					

Maß der baulichen Nutzung: 0,00

Kurzbeschreibung des Objektes:

Freies Baugrundstück im Neubaugebiet, voll erschlossen

Allgemeine Objektdaten

Auftrag und Zweck des Gutachtens:

Der Unterzeichner wurde mit Schreiben vom 25.05.2023 des Amtsgerichtes Gelnhausenbeauftragt, im Zwangsversteigerungsverfahren 82 K 10/23, ein Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des angeführten Grundbesitzes zu erstellen.

Ortsbesichtigung:

Teilnehmer:

Zur Ortsbesichtigung wurden alle Parteien fristgerecht geladen. An dem Termin haben teilgenommen:

Herr Alfred Staaf (stv.Ortsgerichtsvorsteher), Frau Dipl.Ing. Andrea Pusch (Ortsgerichtsschöffein),
Herr Dipl.Ing. Holger Seemann (Ortsgerichtsvorsteher).

Bemerkungen:

Das Grundstück wurde eingehend besichtigt.

Wertermittlungsverfahren:

Nach § 6 ImmoWertV 2021 sind für die Wertermittlung das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Wertermittlungstichtag: 12.07.2023

Qualitätstichtag: 12.07.2023

Die Bewertung erfolgt zum Wertermittlungstichtag.

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

Kopie des Grundbuchauszugs 12.04.2023.
Auszug aus Boris Hessen mit Grundstücksbewertung.

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) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist,

2. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV 2021),

3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); (Anmerkung: Bei älteren Bebauungsplänen gilt jeweils die BauNVO in der damals gültigen Fassung),

4. Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen Städtebau vom 01.08.1997 zu den Normal- und Herstellungskosten 1995 - NHK 95,

5. Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) gemäß den Wertermittlungsrichtlinien des Bundes und dem Runderlass des

Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Wohnungswesen vom 01.12.2001,

6. Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gemäß Anlage 4 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021),

7. Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728),

8. DIN 277-1:2016-01 Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen - Teil 1: Hochbau.

Literatur:

- Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Kommentar, 9., aktualisierte Auflage 2020
- Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015
- Sommer, Kröll: Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 5. Auflage 2016
- Metzger: Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken, 6. Auflage 2018
- Bischoff: Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland, 2. Auflage 2010

Ausführliche Objektbeschreibung

Lage:

Ort (großräumige Lage):

Steinau an der Straße, Neubaugebiet im Innenstadtbereich

Umgebung (kleinräumige Lage):

Siedlungsstruktur, Entfernung zur Innenstadt, Arzt, ca. 500 m.
Entfernung zum Bahnhof ca. 1500 m. Einkaufsmöglichkeit ca. 500 m.

Grundstück:

Größe:

696 m²

Zuschnitt:

- Das Grundstück hat eine Straßenfrontlänge von 25 m, bei einer Tiefe von ca. 25 m .

Bodenverhältnisse:

- Die Oberfläche des Grundstückes hat ein leichtes Gefälle und liegt auf Niveau der angrenzenden Straßen und Grundstücke.

Erschließung:

- Die Erschließung erfolgt über die Altvaterstraße, diese ist in ortsüblicher Weise mit Fahrbahn und Gehsteigen vollständig ausgebaut. Die üblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse (Wasser, Strom, Gas und Kanalisation) sind vorhanden. Die Erschließungsbeiträge werden zum Stichtag als bezahlt angesehen.

Lage an öffentlicher Straße:

nein

Erschließungsbeiträge bezahlt:

nein

Bau- und Planungsrecht (öffentliches Recht):

- Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, Der Bebauungsplan enthält für das zu bewertende Grundstück folgende Festsetzungen:

- Art der Nutzung
- Maß der Nutzung
- Überbaubare Grundfläche
- Anzahl der Vollgeschoße
- Geschoßfläche
- und anderes

Die vorhandene Bebauung entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Es wird unterstellt, dass die bestehende Bebauung den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften gemäß errichtet wurde.

Privates Recht:

Bodenwertermittlung

Anmerkung zur Bodenwertermittlung:

Der Richtwert ist aus dem Geoportal des Landes Hessen entnommen.

Aufteilung in Teilflächen / nach Grundstücksqualität: nein
Maß der baulichen Nutzung: Geschossfläche

Gesamtes Grundstück:

Verfahren zur Bodenwertermittlung: Indirekter Vergleich (Richtwert)

Hinweis:

Der Bodenwert wird aus dem Richtwert abgeleitet.

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:	1,00
Bewertungsgrundstück:	1,00
Faktor:	1,00

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

Anpassungsfaktor: **1**

Bodenwertermittlung:

Richtwert zum 12.07.2023:	115,00 Euro / m ²
GFZ:	0,00
Faktor:	1
Bodenwert (115,00 Euro / m² x 1):	115,00 Euro / m²
Grundstücksgröße:	696 m ²

Bodenwert gesamt (696 m² x 115,00 Euro / m²):	80.040 Euro
Bodenwert gesamt (gerundet auf 0 Stellen):	80.040 Euro

Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes

Anmerkung zur Verkehrswertableitung:

Der Verkehrswert wird in Anlehnung an § 194 BauGB ermittelt. Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zum Bewertungszeitpunkt, auf den sich die Ermittlungen beziehen, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften sowie der Lage und sonstigen Beschaffenheit des Bewertungsobjektes ohne Einfluss ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert entspricht dem Marktwert.

Zusammenstellung der Werte:

Bodenwert unbelastet: 80.040 Euro

Ableitung des Verkehrswertes aus dem **Bodenwert**:

Verkehrswert: 80.040 Euro

Verkehrswert (gerundet auf 0 Stellen): 80.040 Euro

Ergebnis: Der Verkehrswert / Marktwert gilt für das unbelastete Grundstück. Dem Auftraggeber ist bekannt, dass Untersuchungen über Altlasten durch den Sachverständigen nicht durchgeführt wurden und auch nicht in Auftrag gegeben wurden. Gemäß der bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Beschaffenheit und nach Durchführung von Aktenrecherchen konnten keine Hinweise auf Boden- oder Bausubstanzverunreinigungen festgestellt werden.

Hinweis zum Verkehrswert:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unbebautes Grundstück.

Ort: Steinau, den 22.07.2023




Unterschrift Ortsgerichtsvorsteher


Unterschrift stv. OG


Unterschrift Schöffe

Haftungsausschluss

Baumängel:

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden keine tiefgehenden Untersuchungen hinsichtlich Schäden an Gebäuden durchgeführt. Für dieses Fachgebiet ist der unterzeichnende Sachverständige nicht zertifiziert. Solche Untersuchungen sollten von Sachverständigen für den Bereich „Schäden an Gebäuden“ erfolgen.

Baubeschreibung:

Die Baubeschreibung erfolgte aufgrund des gewonnenen äußeren Eindrucks. Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben des Auftraggebers, überlassenen Unterlagen oder Annahmen in Anlehnung an bauzeittypische Ausführungen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

Angaben des Auftraggebers:

Für Angaben des Auftraggebers und für unvollständige oder vorenthaltene Informationen wird keine Haftung übernommen, soweit den Auftragnehmer bei deren Nutzung kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden trifft.

Öffentlich-rechtliche Bestimmungen:

Prüfungen von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes und der Nutzung erfolgten nur insoweit, wie sie für die Wertermittlung notwendig waren.

Verwendungszweck:

Die Genauigkeit von Maßangaben, Berechnungen und anderer Daten dieses Gutachtens ist auf den Zweck der Wertermittlung abgestellt. Diese Daten können daher keinesfalls als Grundlage anderer Planungen oder Verwertungen dienen.

Urheberrecht:

Die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Haftung gegenüber Dritten:

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber und lediglich für den genannten Zweck gestattet. Jegliche Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Insbesondere begründet der zugrunde liegende Vertrag keine Pflichten des Auftragnehmers gegenüber Dritten.

Notizen des Bearbeiters

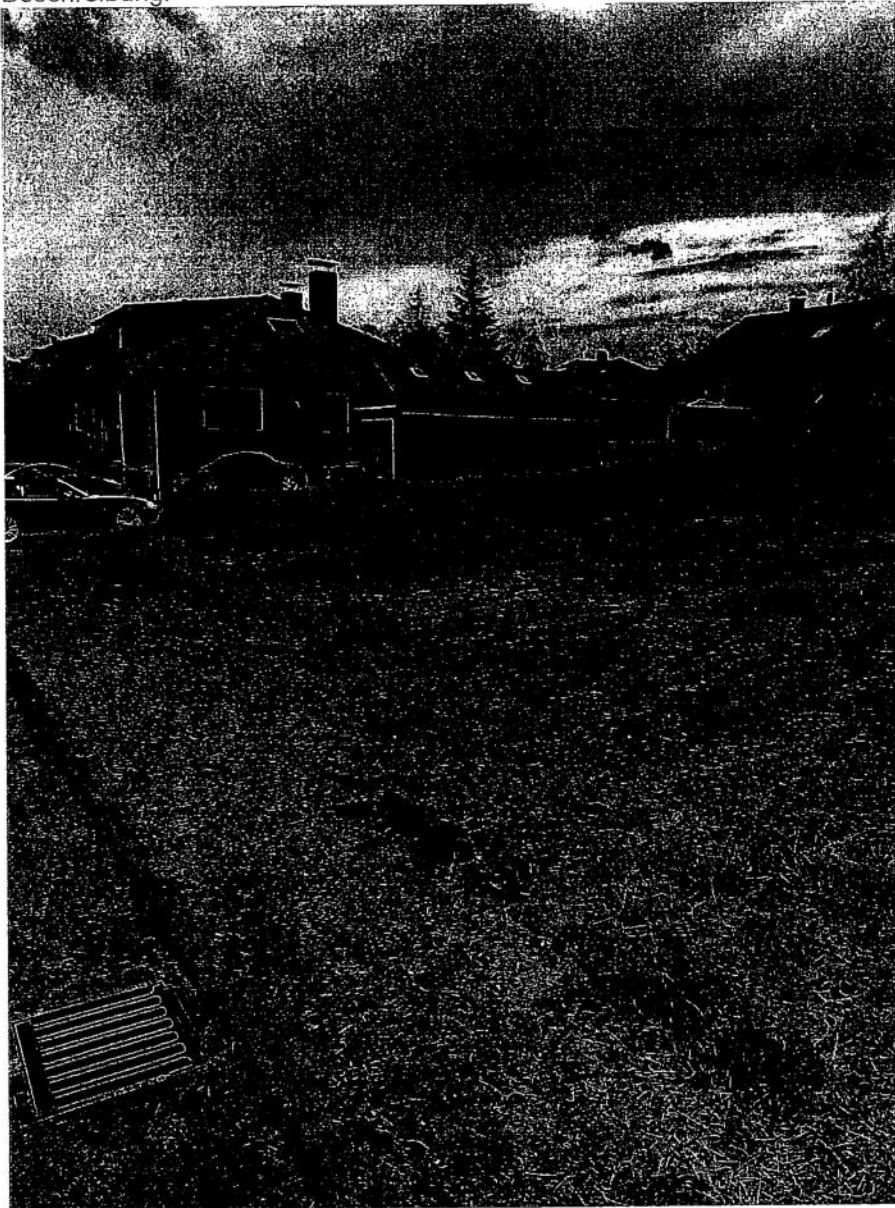
Der Grundstückswert ergibt sich aus dem Bewertungsportal Boris Hessen.

Anlage Bilder

Objekt: Freies Baugrundstück, Altvaterstr. 28, 36396 , Steinau a,d,Str.
Aktenzeichen: 82K10/23

Bild: 1 / 7

Beschreibung:

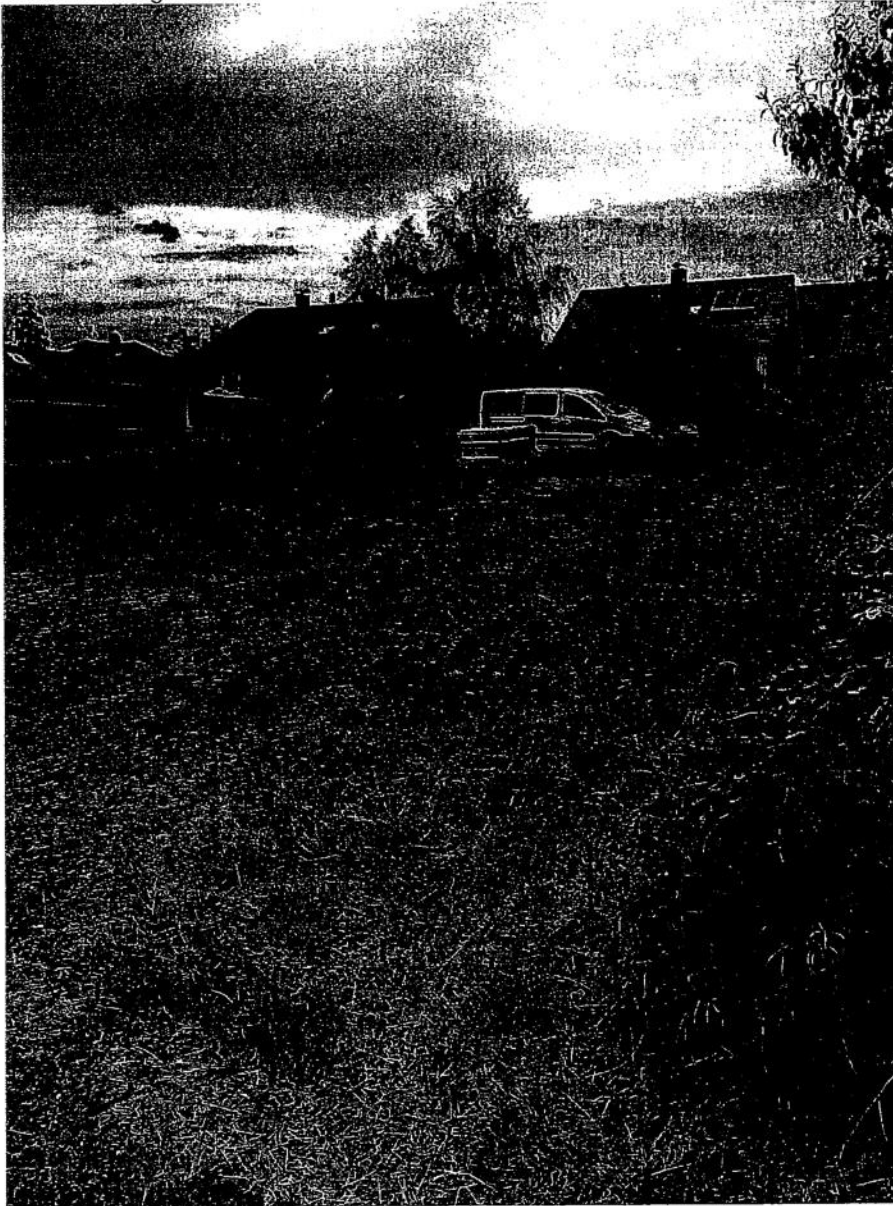


Anlage Bilder

Objekt: Freies Baugrundstück, Altvaterstr. 28, 36396 , Steinau a,d,Str.
Aktenzeichen: 82K10/23

Bild: 2 / 7

Beschreibung:

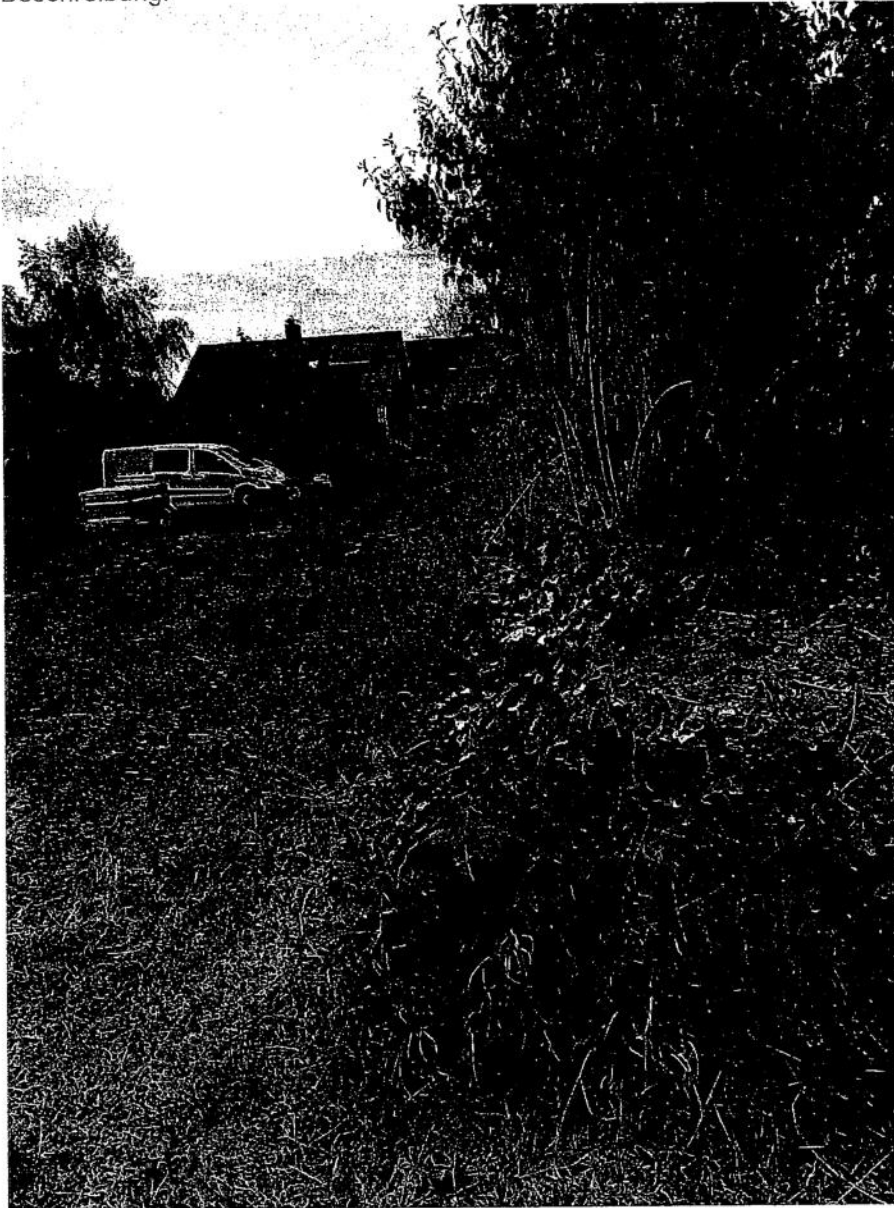


Anlage Bilder

Objekt: Freies Baugrundstück, Altvaterstr. 28, 36396 , Steinau a,d,Str.
Aktenzeichen: 82K10/23

Bild: 3 / 7

Beschreibung:



Anlage Bilder

Objekt: Freies Baugrundstück, Altvaterstr. 28, 36396 , Steinau a,d,Str.
Aktenzeichen: 82K10/23

Bild: 4 / 7

Beschreibung:



Anlage Bilder

Objekt: Freies Baugrundstück, Altvaterstr. 28, 36396 , Steinau a,d,Str.
Aktenzeichen: 82K10/23

Bild: 5 / 7
Beschreibung:



Anlage Bilder

Objekt: Freies Baugrundstück, Altvaterstr. 28, 36396 , Steinau a,d,Str.
Aktenzeichen: 82K10/23

Bild: 6 / 7

Beschreibung:



Anlage Bilder

Objekt: Freies Baugrundstück, Altvaterstr. 28, 36396 , Steinau a,d,Str.
Aktenzeichen: 82K10/23

Bild: 7 / 7

Beschreibung:

