

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IngKN)
- Sachverständiger für Schäden an Gebäuden
- anerkannter Mediator

---

# EXPOSEE

zum Verkehrswertgutachten  
in der Zwangsversteigerungssache 640 K 53/22, 640 K 83-87/22  
über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für  
sechs unbebaute Landwirtschaftsflurstücke  
in der Gemarkung Balhorn



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 25.07.2023

für das Flurstück 170/78 mit rd. **11.200 €**,  
für das Flurstück 169/78 mit rd. **11.200 €**,  
für das Flurstück 53/3 mit rd. **6.800 €**,  
für das Flurstück 53/4 mit rd. **10.100 €**,  
für das Flurstück 316/111 mit rd. **1.500 €**  
und für das Flurstück 112 mit rd. **1.000 €** ermittelt.

## **1. Allgemeine Angaben**

Art des Bewertungsobjekts: sechs Landwirtschaftsflurstücke

Objektadresse: innerhalb der Gemarkung Balhorn

Grundbuchangaben: Grundbuch von Balhorn Blatt 1682

- laufende Nr. 2 im Bestandsverzeichnis, Flur 10, Flurstück 170/78, Landwirtschaftsfläche, Der Bärstall, Größe 4.866 m<sup>2</sup>
- laufende Nr. 3 im Bestandsverzeichnis, Flur 10, Flurstück 169/78, Landwirtschaftsfläche, Der Bärstall, Größe 4.866 m<sup>2</sup>
- laufende Nr. 8 im Bestandsverzeichnis, Flur 8, Flurstück 53/3, Landwirtschaftsfläche, Am Kuhberg, Größe 2.979 m<sup>2</sup>
- laufende Nr. 9 im Bestandsverzeichnis, Flur 8, Flurstück 53/4, Landwirtschaftsfläche, Am Kuhberg, Größe 4.007 m<sup>2</sup>
- laufende Nr. 10 im Bestandsverzeichnis, Flur 8, Flurstück 316/111, Landwirtschaftsfläche, Schwalgenhausen, Größe 902 m<sup>2</sup>
- laufende Nr. 11 im Bestandsverzeichnis, Flur 8, Flurstück 112, Landwirtschaftsfläche, Schwalgenhausen, Größe 598 m<sup>2</sup>

## **2. Lage und Grundstücksbeschreibung**

Bundesland: Hessen

Stadt/Gemeinde: Balhorn – Ortsteil der Gemeinde Bad Emstal im nordhessischen Landkreis Kassel mit rd. 1.700 Einwohnern; Kindertagesstätte sowie Grundschule im Ort vorhanden; weiterführende Schulen befinden sich in den 4 km bis 6 km entfernten Städten Bad Emstal und Schauenburg sowie in dem 20 km entfernten Oberzentrum Kassel; gemischte Infrastruktur mit Landwirtschaft, Dienstleistungsbetrieben, Arztpraxis, Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien und Gastronomie in dennoch dörflicher Idylle

überörtliche Anbindung: sehr gute Verkehrslage durch die durch den Ort führende Bundesstraße 450; geringe Entfernung zur Bundesautobahn 44 und der daraus resultierenden Anbindung nach Kassel mit ICE-Bahnhof und regionalem Straßen- und Schienenverkehr sowie Anbindungen an die Bundesautobahnen 7 und 49

innerörtliche Lage: Flurstücke im Außenbereich der Gemarkung Balhorn gelegen

Art der Bebauung in der Straße und im Ortsteil: nur angrenzende freie Feldflur; ohne Bebauung

Beeinträchtigungen: keine

geografische Ausrichtung: für Landwirtschaftsflurstücke irrelevant

Gestalt/ Profil: prinzipiell rechteckige Grundstücksformen, Flurstücke 112, 316/111 und 53/3 mit geringer Breite; ganz leicht hügeliges Geländeniveau aller Flurstücke

Grundstücksgrößen:

- Flurstück 170/78: 4.866 m<sup>2</sup>
- Flurstück 169/78: 4.866 m<sup>2</sup>
- Flurstück 53/3: 2.979 m<sup>2</sup>
- Flurstück 53/4: 4.007 m<sup>2</sup>
- Flurstück 316/111: 902 m<sup>2</sup>
- Flurstück 112: 598 m<sup>2</sup>

Straßenart/-ausbau: jedes einzelne Flurstück ist Bestandteil einer großflächigen, aus mehreren Flurstücken bestehenden Landwirtschaftsfläche, die insgesamt an Land- und Forstwege angeschlossen sind

Erschließung:	nicht erschlossen
Grenzverhältnisse:	keine
Baugrund, Grundwasser:	Ackerfläche
grundbuchlich gesicherte Belastungen:	in Abteilung II – Lasten und Beschränkungen: - Zwangsversteigerung
Lasten:	es handelt sich um Landwirtschaftsflurstücke; es gibt keine Baulasten, keine Altlasten, kein Denkmalschutz und keine Erschließungskosten
Bebauungsplan:	die Bewertungsobjekte befinden sich im Außenbereich und nicht innerhalb eines rechtgültigen Bebauungsplanes

### **3. Verkehrswerte**

zum Wertermittlungsstichtag 25.07.2023

Flurstück 170/78 rd. **11.200 €**

Flurstück 169/78 rd. **11.200 €**

Flurstück 53/3 rd. **6.800 €**

Flurstück 53/4 rd. **10.100 €**

Flurstück 316/111 rd. **1.500 €**

Flurstück 112 rd. **1.000 €**