



ARCHITEKTUR+SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

EXPOSEE ALS AUSZUG DER VERKEHRSWERTFESTSTELLUNG

Gemäß § 194 BauGB

zum Beschluss des Amtsgerichts Kassel vom 04.12.2024 in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Zwangsversteigerung über das im Grundbuch von Ehlen eingetragene Grundstück:

RUPPERT UMBACH

FREIER ARCHITEKT
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
IMMOBILIENBEWERTUNG EIPOS / IHK
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
SCHÄDEN AN GEBÄUDEN EIPOS
HALDORFERSTRASSE 2
34587 FELSBURG-WOLFERSHAUSEN
TEL: 05665 – 969891
FAX: 05665 – 969892
MOBIL: 0179 – 69 16 293
MAIL: architektur@buero-umbach.de
MAIL: gutachten@buero-umbach.de
WEB: www.buero-umbach.de
STEUERNUMMER: 032 876 30140



HESSEN

Landesverband öffentlich bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.

Bewertungsobjekt: **unbebautes Grundstück**
Gemarkung Ehlen,
Gebäude- und Freifläche
Sandweg, 34317 Habichtswald-Ehlen
Flur 17, Flurstück 101/4

Aktenzeichen: **640 K 74/24**

Besichtigungstag: **20.02.2025**

Bewertungsstichtag: **20.02.2025**

Qualitätsstichtag: **20.02.2025**

Bodenwert = **44.460,00 €**

**besondere
objektspezifische
Grundstücks-
Merkmale** = **-2.000,00 €**

Bodenwert = **42.460,00 €**



Der **Marktwert** des o.g. unbebauten Grundstücks wird zum 20. Februar 2025 geschätzt auf

42.000,-- €

Felsberg-Wolfershausen, den 18. März 2025

Hinweis: Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den oben angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten zu berücksichtigen sind.

BAUBESCHREIBUNG

Vorbemerkung: Grundlage der Baubeschreibung sind die im Rahmen des Ortstermins aufgenommenen Daten, sie beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Angaben und Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen sowie der Baubeschreibung zum Bauantrag.
Das Objekt konnte zum Ortstermin nicht betreten werden.

Das Grundstück ist unbebaut.

GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG UND ZUSTAND

Bebauung: Das Bewertungsgrundstück ist unbebaut. An der östlichen Grundstücksgrenze ist ein Geräteschuppen vorhanden.

**Lagemerkmale,
Mikrolage:**

Innerörtliche Lage / Charakter des Wohnviertels:

Das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb einer Wohnbaufläche im Kerngebiet im westlichen Teil der Gemeinde Habichtswald-Ehlen.

Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:

Das Grundstück liegt an einer Wohnstraße mit geringem Durchgangsverkehr.

Beurteilung der Wohnlage:

Die Lage kann als gute Wohnlage bezeichnet werden (mögliche Einstufung gemäß IVD Immobilienpreisspiegel: normal, gut, sehr gut).

**Grundstücksform/
Abmessung:**

Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten.

Mittlere Tiefe: ca. 21 m

Mittlere Breite, das Grundstück weitet sich zur Straße hin auf. Breite ca. 13 m Straßenfront: ca. 15 m

Das Grundstück kann als unterdurchschnittlich klein im Vergleich mit den umliegenden Grundstücken bezeichnet werden. Ein Richtwertgrundstück ist mit 950 m² ausgewiesen.

Topografie / Zuschnitt:

Das Gelände fällt nach Westen leicht ab. Die Verkehrsfläche "Sandweg" liegt an der Westseite des Grundstückes.

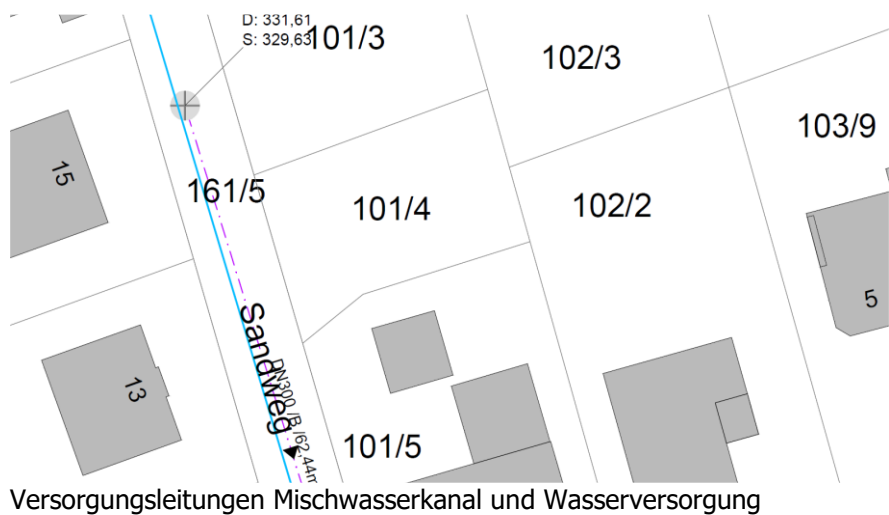
Zuwegung / Parkplätze:

Eine Zufahrt ist nicht vorhanden, eine Zuwegung erfolgt von der Südseite über das Flurstück 101/5. Parkplätze stehen auf dem Grundstück nicht zur Verfügung.

Barrierefreiheit:

Das Grundstück ist unbebaut.

Immissionen:	keine bekannt. Bodenverunr., Kriegslasten sowie Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) des Landes Hessen wurden nicht angefragt.
Bodenbeschaffenheiten:	Es wurden keine Untersuchungen durchgeführt. Es wird von gewöhnlichen Gründungsverhältnissen ausgegangen.
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Grenzverhältnisse:	Am Grundstück liegen keine Grenzbebauungen vor.
Baulasten:	Laut Auskunft der Bauaufsichtsbehörde für den Landkreis Kassel sind auf dem Bewertungsgrundstück keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis erfolgt.
Erschließungszustand:	Das Grundstück liegt an der Straße "Sandweg". Die Grundstückserschließung mit Strom, Gas, Wasser und Abwasser ist in der Straße vorhanden (keine Anschlüsse auf dem Grundstück). Die Erschließung erfolgt über die Straße " Sandweg ". Die Leitungsführung erfolgt gemäß Planauskunft von der Westseite.





Versorgungsleitung Gas

Abgabenrechtliche Situation:

Das Grundstück ist laut Auskunft der Gemeindeverwaltung Habichtswald nicht erschließungsbeitragsfrei. Gem. Auskunft der Gemeinde Habichtswald wurden keine Erschließungsbeiträge entrichtet. Bei Nutzung des Bewertungsobjektes als Wohnbaugrundstück fallen Erschließungsbeiträge gem. Gemeindefestsetzung an. Nach überschlägiger Ermittlung liegen diese bei ca. 2.000, -- € für Kanal und Wasser. Es sei an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keinerlei Anschlüsse auf dem Grundstück vorhanden sind.

Außenanlagen:

Gem. Sachwertmodell des Gutachterausschusses Landkreis Kassel ist der Wert der Außenanlagen durch den Sachverständigen zu ermitteln. Bei der Ermittlung von durchschnittlichen Kaufpreisen von Ein- und Zweifamilienhäusern wird darauf hingewiesen, dass der Wert der gewöhnlichen Außenanlagen keinen Einfluss auf den Wert des Eigenheims hat. Grundsätzlich wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass eine vorhandene funktionsfähige Grundstücksinfrastruktur (Hausanschlüsse: Wasser, Abwasser, Gas, Strom) pauschal in der Sachwertermittlung angesetzt wird.

Da das Grundstück unbebaut als Gartengrundstück genutzt wird erfolgt kein pauschaler Ansatz für Außenanlagen.

Einfriedung des Grundstücks: Drahtzaun Teilweise und Vegetation

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Laut Auskunft des Bauamtes Habichtswald liegt das Grundstück außerhalb des Geltungsbereiches eines gültigen Bebauungsplanes. Bauliche Veränderungen werden daher nach §34-Bau GB (der umliegenden Bebauung anzupassen) beurteilt. Das Grundstück liegt innerhalb des gültigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Habichtswald aus dem Jahr 1994 innerhalb einer Kerngebietsfläche.

Makrolage:

Bundesland	Hessen	
Kreis	Land – Kreis – Kassel	
Kaufkraftindex	Bundesdurchschnitt	100 %
	Landkreis Kassel	96,7 %

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in Habichtswald-Ehlen. Die Gesamtgemeinde Habichtswald hat mit den angeschlossenen 2 Ortsteilen ca. 5.170 Einwohner.

In Ehlen wohnen ca. 2740 Einwohner. Habichtswald befindet sich im Einzugsgebiet des Wirtschaftszentrums Kassel. Durch die Bundesstraße B251, verschiedene Landes- und Kreisstraßen, sowie direktem Anschluss an die Autobahn A44 (E63) hat Habichtswald eine perfekte Verkehrsanbindung und liegt direkt an den zwei Hauptverkehrsadern, die Deutschland von Norden nach Süden bzw. von Westen nach Osten durchqueren. In der Nähe befinden sich Bahnhöfe in Zierenberg, Wolfhagen und Kassel-Hauptbahnhof. In Habichtswald befinden sich Ärzte, Apotheken, Bankfilialen, Versorgungsgeschäfte für den täglichen Bedarf sowie Kindergärten, zwei Grundschulen und ein Erlebnisbad. Ehlen liegt ca. 15 km westlich von Kassel und ca. 16 km nördlich von Wolfhagen.

Demografie

Gemäß der Bertelsmann Stiftung / Wegweiser Kommune handelt es sich bei Habichtswald um den Demografietyt 3, d.h. kleine und mittlere Gemeinden mit moderater Alterung und Schrumpfung.

Seit 2011 zeigt Habichtswald eine positive Bevölkerungsentwicklung von 2,7 %, der Landkreis Kassel eine positive Entwicklung von 2,6 % und das Land Hessen eine positive Entwicklung von 6,6 %.



Westansicht



Süd-West-Straßenseite