

dipl.-ing. harald werner • architekt  
sachverständiger für die bewertung von  
bebauten und unbebauten grundstücken

alte ziegelei 9 • 34 253 lohfelden  
tel. 05608-959669  
fax. 05608-959694

## Kurzexposee zum Gutachten

640 K 102/21



Anschrift

Am Lohberg  
34233 Fuldata  
Ihringshausen

Objektart

Landwirtschaftsfläche

Flurbezeichnung

Gemarkung Ihringshausen,  
Flur 7  
Flurstück 34/1

Grundstücksgröße

13.445 m<sup>2</sup>

**Ermittelter Verkehrswert: 19.000,-- €**



*Harald Werner*

Lohfelden, den 16.03.2023

**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 der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind.

Jede anderweitige Verwendung (z.B. freihändiger Verkauf außerhalb der Zwangsversteigerung) bedarf einer schriftlichen Rückfrage bei dem Unterzeichner.

**Grundstücksbeschreibung**

Das Grundstück liegt ca. 200 m östlich des Ortsrandes von Ihringshausen, einem Teilort der Gemeinde Fulda. Es grenzt im Osten und Süden an landwirtschaftlich genutzte Grundstücke an. Die Erschließung erfolgt über einen asphaltierten Feldweg, der das Grundstück im Westen, Norden und Osten begrenzt.

**Grundstücksgestalt**

Die Grundstücksform hat die Form eines unregelmäßigen Sechsecks. Die Breite beträgt ca. 60 bis 195 m, die Tiefe ca. 120 m. Lage und Grundstücksform sind aus dem in der Anlage beigefügten Katasterplan ersichtlich. Das Gelände fällt in Richtung Nord-Westen spürbar ab.

**Beschreibung der Bepflanzung des Grundstückes**

Das Grundstück wird als Grünland genutzt.

**Bodenwert**

Grundstücksgröße	13.445 m <sup>2</sup>
lt. Liegenschaftskataster genutzt als Grünland	13.445 m <sup>2</sup>
Ertragsmesszahl gemäß Liegenschaftskataster	7.673 BWP
Daraus errechneter durchschnittlicher Wert pro ar:	
$7.673/134,45 = 57,07$ , das sind rund	57 BWP
Bodenwert sachverständig ermittelt	1,64 €/m <sup>2</sup>
Als vorläufiger Bodenwert ergibt sich somit insgesamt	
13.445 m <sup>2</sup> zu 1,64 €/m <sup>2</sup>	22.049,80 €

**Werteinfluss der Leitungsrechte**

Der von der Einschränkung betroffene Grundstücksteil hat eine Fläche von  
 $135 \text{ m} * 73,00 \text{ m} = 9.855 \text{ m}^2$

Die Wertminderung aus diesem Leitungsrecht beträgt somit

$$9.855 \text{ m}^2 * 1,64 \text{ €/m}^2 * 20 \% = 3.232,44 \text{ €}$$

Verbleibt als Bodenwert 18.817,36 €

**Bodenwert, rund 19.000,00 €**

## Verkehrswert

Unter Abwägung der den Verkehrswert beeinflussenden Kriterien schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert des Grundstückes

Am Lohberg  
34233 Fuldataal

Gemarkung Ihringshausen  
Flur 7

lfd. Nr. 13 Flurstück 34/1 Größe 13.445 qm

auf insgesamt

**19.000,-- €**

in Worten: neunzehntausend Euro

Ich versichere, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten nach dem aktuellen Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände angefertigt habe

Lohfelden, den 16.03.2023

*Harald Werner*



Flur 7  
Flurstück 34/1  
Am Lohberg  
Blick nach Westen

Im Hintergrund sichtbar:  
die beiden Strommasten, die  
auf dem Grundstück stehen



Flur 7  
Flurstück 34/1  
Am Lohberg  
Blick nach Norden



Flur 7  
Flurstück 34/1  
Am Lohberg  
Blick nach Süden

