

RUPPERT UMBACH
FREIER ARCHITEKT
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
IMMOBILIENBEWERTUNG EIPOS / IHK
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
SCHÄDEN AN GEBÄUDEN EIPOS
HAUPTSITZ:
HALDORFERSTRASSE 2
34587 FELSBERG-WOLFERSHAUSEN
ZWEITBÜRO:
WESTENDSTRASSE 18
34117 KASSEL
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

EXPOSEE ALS AUSZUG DER WERTSCHÄTZUNG Gemäß § 194 BauGB

zum Beschluss des Amtsgerichts Kassel vom 30.06.2021 in dem Zwangsversteigerungsverfahren über das im Grundbuch von Niederrzwehren eingetragene Grundstück:

Bewertungsobjekt: unbebautes Grundstück

Gemarkung Niedرزwehren,
Verkehrsfläche, Bunter Bock
Flur 19, Flurstück 27/5
34134 Kassel



HESSEN

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



0273

Aktenzeichen: 640 K 9/20

Besichtigungstag: 24. September 2021

Wertermittlungsstichtag: 24. September 2021

Qualitätsstichtag: 24. September 2021

Bodenwert = 79.851,00 €

Der **Marktwert** der o.g. Verkehrsfläche (27/5) wird zum 24. Sept. 2021 geschätzt auf

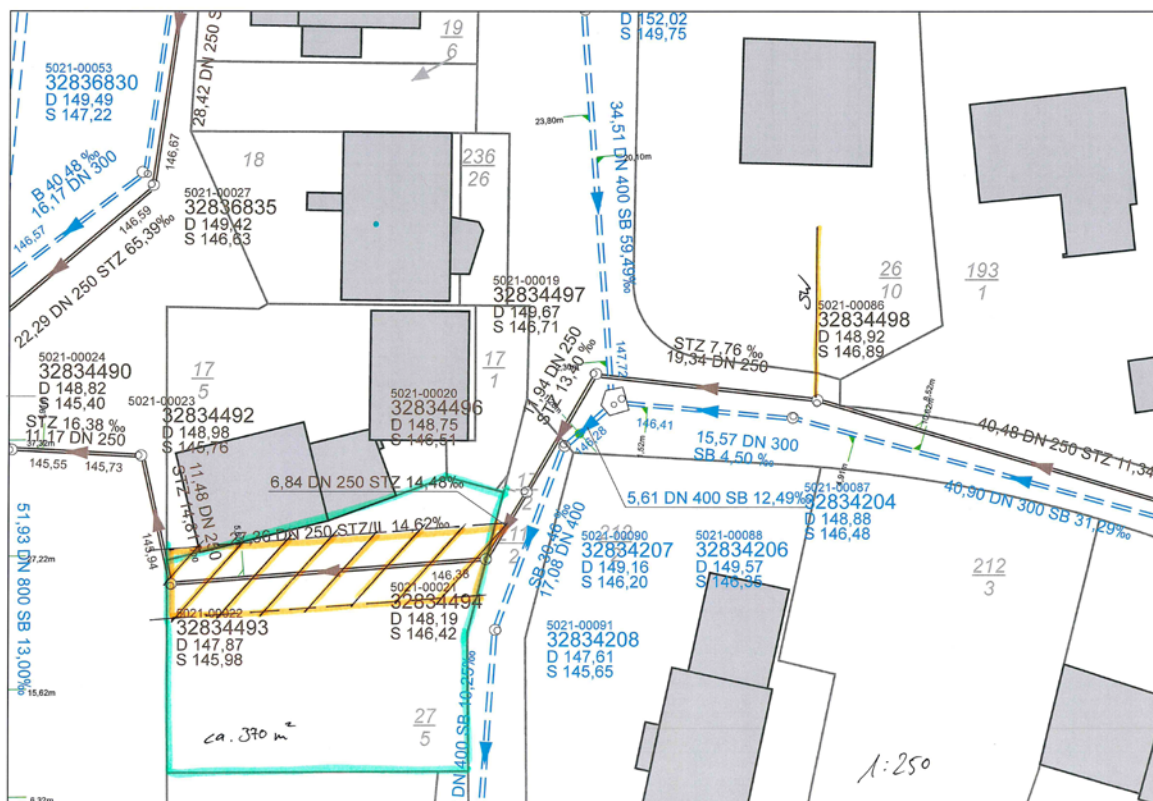
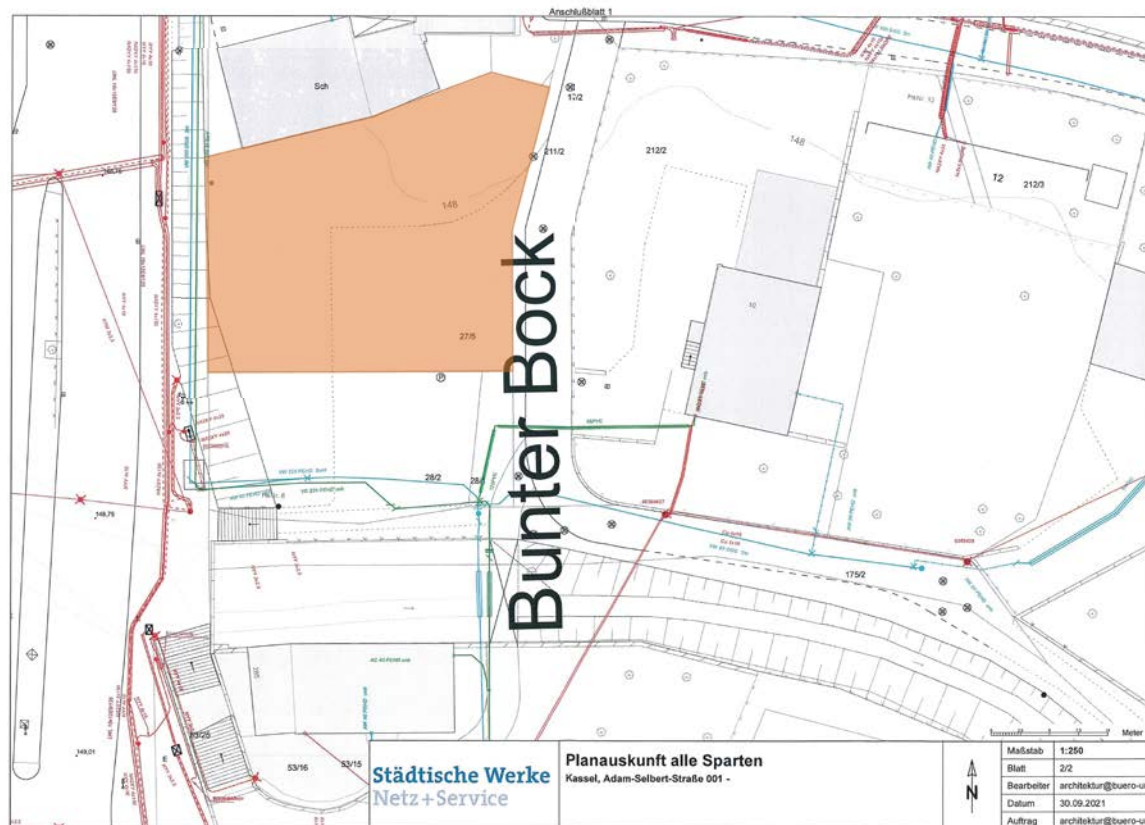
80.000,- - €

Felsberg-Wolfershausen, den 14. Oktober 2021

Grundstücksbeschreibung:

- Bebauung:** Das Bewertungsgrundstück 27/5 ist unbebaut. Die Fläche ist zu ca. 40% mit Basaltschotter befestigt. Die restliche Grundstücksfläche ist unbefestigt und mit Gras und sonstiger Vegetation bewachsen. Das Grundstück liegt nahezu eben. An der Westseite liegt die Frankfurter Straße deutlich über dem Geländeniveau ca. 2,50 m. Im Übergangsbereich (Böschung) zur Frankfurter Straße ist Vegetation vorhanden, diese liegt größtenteils auf dem Nachbargrundstück. Das südlich liegende Grundstück stellt sich ähnlich dar, die Grundstücksgrenzen sind in der Örtlichkeit nicht erkennbar (siehe Foto).
- Bebauungsplan:** Laut Auskunft des Geoportals der Stadt Kassel liegt das Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches des gültigen Bebauungsplanes VIII/17 B der Stadt Kassel, genehmigt am 18.02 1977.
- Festsetzungen Flurstück 27/5:
Kerngebiet MK, III Vollgeschosse max., geschlossene Bauweise, GRZ 0,60, GFZ 2,4. In den Obergeschossen ausnahmsweise Wohnungen zulässig. Das Grundstück ist unbebaut. Auf Grund der Topographie und der Lage zur Frankfurter Straße sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes nur schwer umsetzbar.
- Kampfmittel Räumdienst:** Gemäß Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 30.09.2021 liegt das Bewertungsgrundstück in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine Kampfmittelsondierung wurde noch nicht durchgeführt. Eine Sondierung der Flächen ist vor Durchführung von Abbruch- oder Baumaßnahmen erforderlich.
- Erschließungszustand:** Die Kfz- Erschließung erfolgt über die Anliegerstraße "Bunter Bock", welche in die "Adam Selbert Straße" nach Norden mündet. Die Grundstückerschließung mit **Strom, Gas und Wasser ist unklar**. Gem. Planauskunft der Städtischen Werke sind in der Straße "Bunter Bock" keine Anschlussleitungen vorhanden. An der Westseite des Bewertungsgrundstückes liegen im Nachbargrundstück Gas, Wasser und Stromleitungen. Eine Anschlussmöglichkeit von dieser Seite kann im Rahmen dieser Bewertung nicht beurteilt werden, da es sich um die Verkehrsfläche einer Bundesstraße handelt.

Grundstücksentwässerung: Eine Regenwasserkanal liegt in der Wegeparzelle 211/2 "Bunter Bock". Der Schmutzwasserkanal verläuft über das Bewertungsgrundstück (siehe Plananlage). Die Leitungsführung ist weder im Grundbuch noch im Baulastenkataster gesichert. Die in der anliegenden Karte dargestellte Fläche ergibt sich aus einem Arbeitsbereich von ca. 3,0 m beidseitig der Schmutzwasserleitung. Dieser Teilbereich ist nicht überbaubar und schränkt die Nutzung des Bewertungsgrundstückes ein. Die bauliche Nutzung des Grundstückes reduziert sich bei Berücksichtigung von üblichen Grenzabständen auf ca. GRZ 0,35. Im B- Plan ist eine GRZ von 0,6 vorgesehen.





Flurstück 27/5 von Süd – Osten



wie vor von Nord – Osten