

**Dipl.-Ing. Adam W. Finger**



Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

A.W. Finger, Wilhelm-Tischbein-Str. 15, 35066 Frankenberg

Amtsgericht Kirchhain  
-Versteigerungsgericht-  
Niederrheinische Straße 32  
**35274 Kirchhain**

Wilhelm-Tischbein-Str. 15  
35066 Frankenberg (Eder)

Telefon: +49 6451 7238 0  
Telefax: +49 6451 7238 30  
Internet: [www.finger-fkb.de](http://www.finger-fkb.de)  
eMail: [info@finger-fkb.de](mailto:info@finger-fkb.de)

Datum: 06.02.2025  
Az.: 746-2024G-B

## **G U T A C H T E N**

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das als  
**Garten genutzte Grundstück**  
**in 35282 Rauschenberg, Riedweg**



in der Zwangsversteigerungssache betreffend den im Grundbuch von Bracht Blatt 459 unter laufender Nummer 2 eingetragenen Miteigentumsanteil an dem Grundstück in 35282 Rauschenberg-Bracht, Riedweg

Az. des Gerichts:

41 K 3/24

### **Ausfertigung Nr. 4**

Dieses Gutachten besteht aus 17 Seiten inkl. 5 Anlagen und wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	3
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>4</b>
2.1	Lage .....	4
2.2	Gestalt und Form .....	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	5
2.4	Privatrechtliche Situation .....	5
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	6
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	6
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>7</b>
3.1	Nebengebäude.....	7
3.2	Außenanlagen.....	7
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>8</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	8
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	8
4.3	Bodenwertermittlung .....	8
4.4	Vergleichswertermittlung.....	9
4.5	Verkehrswert.....	10
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur .....</b>	<b>11</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	11
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	11
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>11</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut, genutzt als Garten
Objektadresse:	Riedweg 35282 Rauschenberg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bracht, Blatt 459, lfd. Nr. 2, Gemarkung Bracht, Flur 5, Flurstück 19, Grünland = 422 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Kirchhain vom 16.07.2024 und 18.10.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	29.11.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	29.11.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 29.11.2024 wurden die Beteiligten durch Einschreiben vom 30.10.2024 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es konnte nur eine Außenbesichtigung des Gartenhaus durchgeführt werden. Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
Eigentümer:	Anonymisiert, dem Gericht bekannt
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 05.11.2024</li><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 20.01.2025</li><li>• Bewilligung UR 262/1983 vom 07.11.1983</li><li>• Bewilligung UR 263/1983 vom 07.11.1983</li><li>• Immobilienmarktbericht des örtlich zuständigen Gutachterausschusses</li><li>• Bodenrichtwertauskunft</li><li>• Baulastauskunft vom 05.11.2024</li><li>• Altlastenauskunft vom 23.01.2025</li></ul>

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das vorliegende Gerichtsgutachten wurde auftragsgemäß nach dem Merkblatt für Gutachter zur Veröffentlichung von Wertgutachten im Internet erstellt. Die Namen von Schuldnern, Bauherm, Eigentümern, Mietern/Pächtern oder sonstigen Dritten werden daher nicht angegeben. Des Weiteren wird auf die Verwendung von unautorisiertem Kartenmaterial im Gutachten verzichtet.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen Regierungsbezirk Gießen
Kreis:	Marburg-Biedenkopf
Ort und Einwohnerzahl:	Rauschenberg (ca. 4500 Einwohner); Stadtteil Bracht (ca. 845 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Marburg (ca. 20 km entfernt)  <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 140 km entfernt)  <u>Bundesstraßen:</u> B3 (ca. 3 km entfernt)  <u>Autobahnzufahrt:</u> A480 (ca. 40 km entfernt)  <u>Bahnhof:</u> Bürgeln und Cölbe (je ca. 10 km entfernt)  <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 120 km entfernt)
demografische Struktur	Durchschnittsalter ca. 44 Jahre.  Altersverteilung: <ul style="list-style-type: none"><li>• 20 Jahre oder jünger: ca. 18 %</li><li>• 20 bis 40 Jahre: ca. 23 %</li><li>• 40 bis 60 Jahre: ca. 28 %</li><li>• 60 bis 80 Jahre: ca. 24 %</li><li>• 80 Jahre oder älter: ca. 7 %</li></ul> Bevölkerungsentwicklung: <ul style="list-style-type: none"><li>• in den letzten 5 Jahren: ca. -5 %</li></ul>

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	außerhalb der bebauten Ortslage, Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 5 Fußminuten. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 8 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 8 km entfernt; Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung; Stadtverwaltung ca. 8 km entfernt;
Art der Bebauung und Nutzungen im Stadtteil:	überwiegend gemischte Bebauung, durch (ehemalige) landwirtschaftliche Hofstellen dörflich geprägt
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	nahezu eben

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:  
ca. 44 m;

mittlere Tiefe:  
ca. 9 m;

Grundstücksgröße:  
insgesamt 422,00 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:  
schmale Grundstücksform, dreiseitig von Bachlauf bzw. Gewässergraben umschlossen

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Ortsstraße;  
Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

einfach ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;  
Gehwege nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und  
Abwasserbeseitigung:

keine Anschlüsse

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-  
samkeiten:

keine Einfriedungen

Baugrund, Grundwasser, Schutzgebiete  
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

Lage im Trinkwasserschutzgebiet Schutzzone IIIB

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des RP Gießen vom 23.01.2025 beinhaltet der aktuelle Datenstand des zugehörigen Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) keine relevanten Eintragungen.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 20.01.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Bracht, Blatt 459, folgende Eintragungen:

- Bedingte Auflassungsvormerkung für den Schuldner und Eigentümer gemäß Bewilligung vom 07.11.1983
- Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen schriftlich erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nicht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Fläche der Land- und Forstwirtschaft dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): "reine" landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

## 2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist unbebaut und wird als Garten genutzt.  
Das Objekt wird nach Angaben zum Ortstermin von der Miteigentümerin eigengenutzt.

### **3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**

#### **3.1 Nebengebäude**

Garten-/Geräteschuppen in Holzbauweise;  
konnte von innen nicht besichtigt werden;  
Fassade mit Holzbekleidung;  
Satteldach aus Holz mit bituminöser Bahnenabdichtung  
Zink-Dachrinnen und -Fallrohre  
Hinweis: Das Gartenhaus ist nicht im Lageplan eingetragen, Bauunterlagen liegen nicht vor.

#### **3.2 Außenanlagen**

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz:  
nicht vorhanden

Hofbefestigung:  
Pflaster vor der Gartenhütte

Gartenanlagen und Pflanzungen:  
Rasen, Obstbäume, Nutzgarten

Einfriedung:  
keine

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Garten genutzte Grundstück in 35282 Rauschenberg, Riedweg zum Wertermittlungsstichtag 29.11.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bracht	459	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bracht	5	19	422 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Landwirtschaftsfläche

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 29.11.2024
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= priv. Nutzgarten mit Gartenhaus
Grundstücksfläche	= 422 m <sup>2</sup>
Zuschnitt/Form	= schmal

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 29.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>1,00 €/m<sup>2</sup></b>	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	29.11.2024	× 1,00	

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,00	
Nutzungsart	Landwirtschaftsfläche	priv. Nutzgarten mit Gartenhaus	× 7,50	wohnhausnahes Gartenland
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	422	× 1,00	
<b>relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>			=	<b>7,50 €/m<sup>2</sup></b>

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>			Erläuterung
<b>relativer Bodenwert</b>	=	<b>7,50 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	×	422 m <sup>2</sup>	
<b>Bodenwert</b>	=	3.165,00 €	
	<b>rd.</b>	<b><u>3.200,00 €</u></b>	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29.11.2024 insgesamt **3.200,00 €**.

#### 4.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>3.200,00 €</b>
angenommener <b>Zeitwert der Gartenhütte</b>	+	<b>2.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>5.200,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>5.200,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	=	<b>5.200,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b><u>5.200,00 €</u></b>

#### 4.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **5.200,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Garten genutzte Grundstück in 35282 Rauschenberg, Riedweg

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bracht	459	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bracht	5	19

wird zum Wertermittlungsstichtag 29.11.2024 mit rd.

**5.200 €**

**in Worten: fünftausendzweihundert Euro**

geschätzt.

Ich versichere hiermit unter Berufung auf meinen vor der IHK-Kassel am 3. März 1999 geleisteten Eid die Richtigkeit des Gutachtens und bestätige, dass ich das Gutachten unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstatten habe. Ich weise darauf hin, dass das Gutachten entsprechend dem Merkblatt für Sachverständige für die Veröffentlichung von Wertgutachten im Internet erstellt wurde. Ich erkläre hiermit, dass ich mit einer Internet-Veröffentlichung des erstellten Gutachtens einverstanden bin und dass ich alle Punkte des Hinweisschreibens insbesondere der Urheber- und Persönlichkeitsrechte beachtet habe.

Frankenberg (Eder), den 06. Februar 2025

---

Dipl.-Ing. Adam W. Finger

## **5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur**

### **5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**HBO:**

Hessische Bauordnung

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

### **5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten**

[1] Bodenrichtwertinformationssystem Hessen ([www.geoportal.hessen.de](http://www.geoportal.hessen.de))

[2] Immobilienmarktbericht des Landkreises Marburg-Biedenkopf 2024

## **6 Verzeichnis der Anlagen**

Anlage 1: Stellungnahme zum Schreiben des Amtsgerichts

Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Anlage 5: Fotoaufnahmen

### **Anlage 1: Stellungnahme zum Schreiben des Amtsgerichts**

- a) Mieter / Pächter:  
nicht vorhanden
  
- b) Verwalter nach WEG:  
Volleigentum, kein Verwalter nach WEG erforderlich
  
- c) Gewerbebetrieb:  
nicht vorhanden
  
- d) Maschinen oder Betriebseinrichtungen:  
nicht vorhanden
  
- e) Verdacht auf Hausschwamm:  
nicht bekannt,
  
- f) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen:  
nicht bekannt
  
- g) Energieausweis:  
nicht erforderlich
  
- h) Altlasten:  
keine
  
- i) Baulasten:  
keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis
  
- j) Eintragungen in Abteilung des Grundbuchs
  - Bedingte Auflassungsvormerkung für den Schuldner und Eigentümer gemäß Bewilligung vom 07.11.1983
  - Zwangsversteigerungsvermerk

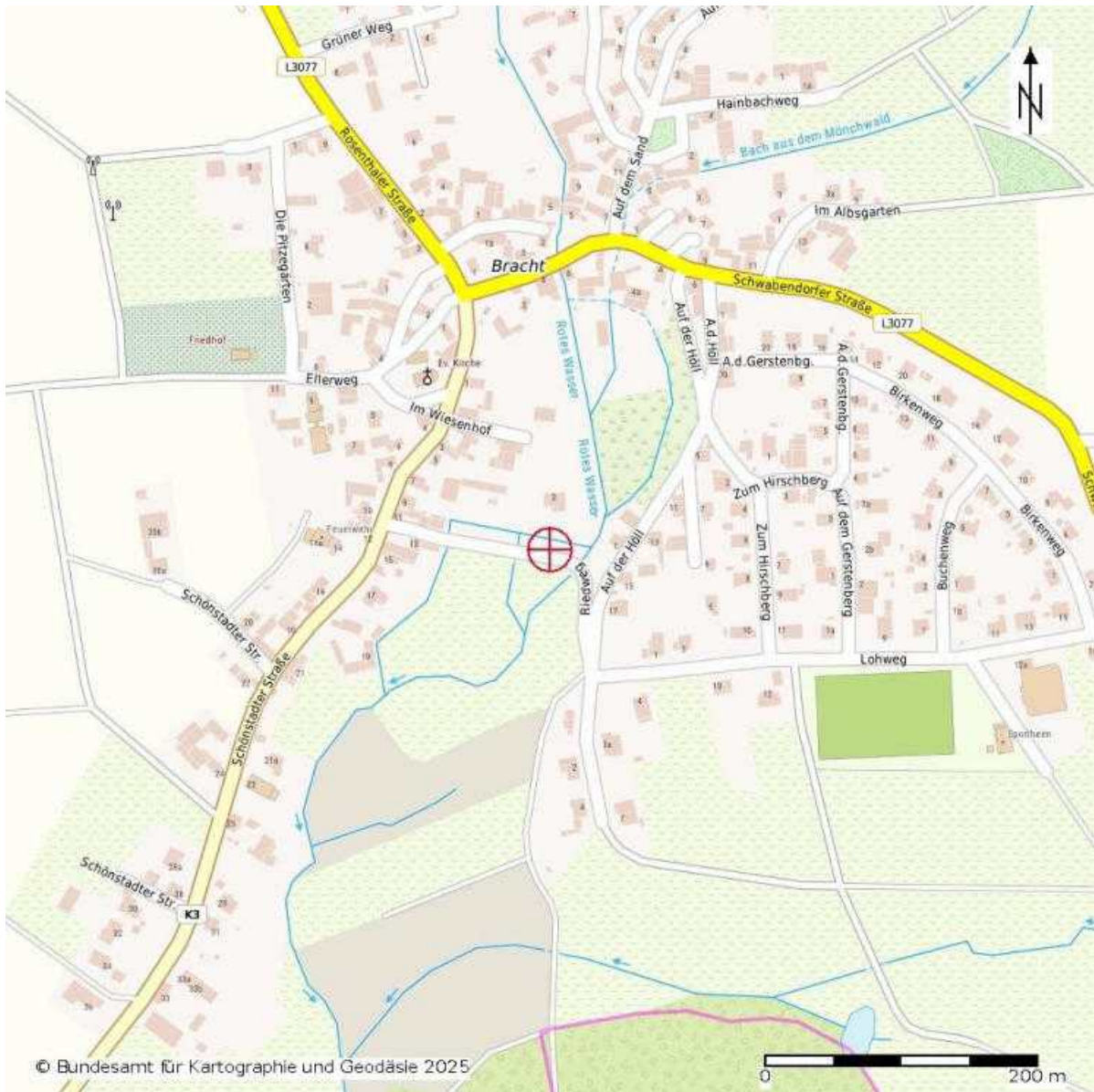
## Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte

Seite 1 von 2



**Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte**

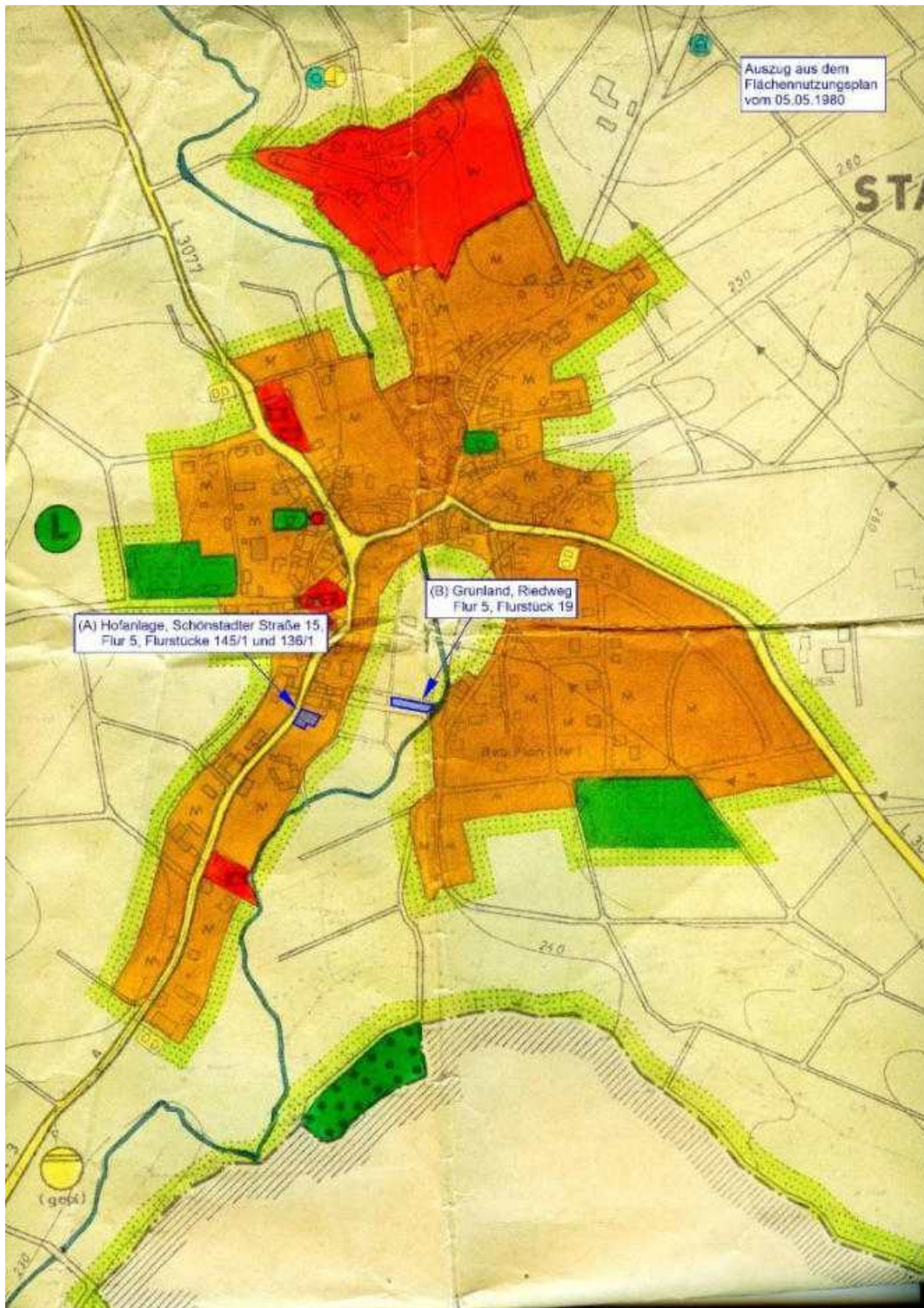
Seite 2 von 2





**Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan**

Seite 1 von 1



**Anlage 5: Fotoaufnahmen**

Seite 1 von 1



Foto 1: Ansicht aus westlicher Richtung



Foto 2: Ansicht aus östlicher Richtung