

**Anlage / Zusatz zum  
Gutachten über den Markt-/Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB)**  
Zwangsversteigerung:  
Aktenzeichen: 4 K 21/24

**Einfamilienwohnhaus mit Schuppen und Carport,  
ein unbebautes Flurstück (Wohnen),  
zwei landw. Flurstücke**

**Anmerkung zu den Flurstücken 6/1 und 6/3**

Die Flurstücken 6/1 und 6/3, bebaut mit einem Doppelcarport sind hier auftragsgemäß extra ausgewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Doppelcarport nicht in der Bewertung zu Flurstück 5 enthalten ist.

<p><b><u>Verkehrswert</u></b> Frankfurter Str. 6 <b>(Carport)</b> <b>Flurstück 6/1</b> § 194 Baugesetzbuch</p> <p><b>3.157 €</b></p>	<p><b><u>Verkehrswert</u></b> Frankfurter Str. 6 <b>(Carport)</b> <b>Flurstück 6/3</b> § 194 Baugesetzbuch</p> <p><b>3.017 €</b></p>
--	--

Die nachfolgend ausgewiesenen Flurstücke stehen in Abhängigkeit und es wird empfohlen diese wie folgt aufgeführt gemeinsam zu veräußern.

<p><b><u>Verkehrswert</u></b> Frankfurter Str. 6 <b>Bebautes</b> <b>Flurstück 5</b> § 194 Baugesetzbuch</p> <p><b>133.549 €</b></p>	<p><b><u>Verkehrswert</u></b> Frankfurter Str. 6 <b>(Carport)</b> <b>Flurstück 6/1 + 6/3</b> § 194 Baugesetzbuch</p> <p><b>6.174 €</b></p>
<b>140.000 €</b>	

Anmerkung zur Veräußerung:

Es wird hier darauf hingewiesen, dass die Flurstücke 6/1 und 6/3 (Carport) nur über das Flurstück 5 erschlossen sind. Es wird empfohlen, diese 3 Flurstücke gemeinsam zu veräußern.

**Anmerkung zum unbebauten Flurstück 116/10:**

Das Grundstück liegt innerhalb des Ortskerns, lt. Bodenrichtwertauskunft ist die Nutzungsart mit „Wohnbaufläche“ ausgewiesen. Die umliegenden Flurstücke sind mit Wohnhäusern bebaut. Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Somit wäre hier eine Bebauung nach § 34 BauGB Rechtsgrundlage.

Inwieweit hier eine Bebauung möglich ist, ist durch eine Bauvoranfrage zu klären.

**Sachwert (Flurstücke 6/1 mit ½-Carport)**

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlagen		Alterswert-minderung			Alterswertg. Herst.-kosten	
	Gebäude	jahr	Jahre		Anzahl	EUR	%BNK	Ansatz	%	EUR	
4	Carport	alle	2005	40	20	½ Ansatz Carport	4.000	17,00	Linear	50,00	2.340

Σ 2.340

**Alterswertgeminderte Herstellungskosten 2.340**

+ Zeitwert der Außenanlagen 5,00% 117

**Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen 2.457**

+ Bodenwert Flurstück 6/1 700

**Vorläufiger Sachwert 3.157**

± Marktanpassung -0% 0

**Marktangepasster vorläufiger Sachwert 3.157**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale / keine

**SACHWERT 3.157**

**Sachwert (Flurstücke 6/3 mit ½-Carport)**

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlagen		Alterswert-minderung			Alterswertg. Herst.-kosten	
	Gebäude	jahr		Jahre	Anzahl	EUR	%BNK	Ansatz	%	EUR	
4	Carport	alle	2005	40	20	½ Ansatz Carport	4.000	17,00	Linear	50,00	2.340

Σ 2.340

**Alterswertgeminderte Herstellungskosten 2.340**

+ Zeitwert der Außenanlagen 5,00% 117

**Sachwert der baulichen und sonstigen 2.457**

**Anlagen+ Bodenwert Flurstück 6/3 560**

**Vorläufiger Sachwert 3.017**

± Marktanpassung -0% 0

**Marktangepasster vorläufiger Sachwert 3.017**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale / keine

**SACHWERT 3.017**

Sachverständiger:

 

---

Bad Hersfeld, 08.07.2025  
Dipl.-Ing. (FH) Architekt  
HypZert (F), REV  
Zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann und dass das Gutachten unparteiisch nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurde.