

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für:
Grundstück in der Gemarkung Rauschenberg, Gartenland,
„Auf dem Damm“ 35282 Rauschenberg
durch

Ortsgericht Rauschenberg
Gerhard Happel, Hermann Koch und Stefanie Schäfer
Bahnhofstraße 20
35282 Rauschenberg
Tel: 06425-80200 oder 0171-6514652
Fax: 06425-820240
E-Mail: gerhard.happel@web.de

am 13.05.2026



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 13.05.2026 ermittelt mit

750 Euro

Az.: 41 K 6-25 - 19 - 22
Fertigung 1 von 1

Beschreibung

Objektart:	Grundstück in der Gemarkung Rauschenberg
Grundstücksadresse:	Gartenland „Auf dem Damm“ 35282 Rauschenberg
Grundbuch Eintrag 1:	Blatt: 2001
Kataster:	Gemarkung: Rauschenberg Flur: 19 Flurstück: 20 Größe (m²): 150
Auftraggeber:	Amtsgericht Kirchhain Versteigerungsgericht Niederrheinische Straße 32 35274 Kirchhain
Eigentümer:	Eigentümergeinschaft bestehend aus 5 Personen
Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Verkehrswert:	750 Euro
Wertermittlungsstichtag:	13.05.2026
Qualitätsstichtag:	13.05.2026
Die Bewertung erfolgt zum Wertermittlungsstichtag.	

Objektdaten

Auftrag:

Aktenzeichen:	41 K 6-25 - 19 - 22
Ortstermin:	13.05.2026
Wertermittlungsstichtag:	13.05.2026
Qualitätsstichtag:	13.05.2026
Auftraggeber:	Amtsgericht Kirchhain Versteigerungsgericht Niederrheinische Straße 32 35274 Kirchhain
Eigentümer:	Eigentümergeinschaft bestehend aus 5 Personen

Zweck des Gutachtens:	Zwangsversteigerung
-----------------------	---------------------

Objektangaben:

Objektart:	Grundstück in der Gemarkung Rauschenberg
Erbbaurecht:	nein
Anschrift:	Gartenland „Auf dem Damm“ 35282 Rauschenberg
Anzahl Flurst.:	1
Grundstücksgröße lt. Grundbuch:	150 m ²
Denkmalschutz:	nein

Grundbucheintragen:

Grundbuchauszug Nr. 1

Grundbuchauszug vom	01.04.2026
Amtsgericht:	Kirchhain
Grundbuch:	Rauschenberg
Blatt:	2001

Grundbuch (Eintrag Nr: 1)

Gemarkung:	Rauschenberg
Flur:	19
Flur / Flurst.:	20
Größe (m ²):	150
Bestandsverzeichnis:	lfd. Nr. 3 - Gartenland - Auf dem Damm

Erste Abteilung (Eigentümer):

Eintragung lt. Grundbuch vom 30.03.2026

Eigentümer 1:	
Name:	Eigentümergeinschaft

Erläuterung:	Es besteht eine Eigentümergeinschaft bestehend aus 5 Personen (Siehe Grundbuchauszug)
--------------	---

Der Grundbuchsatzug wurde in diesem Gutachten aus
Datenschutzgründen nicht übernommen.

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 1 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist
angeordnet, (Amtsgericht Kirchhain - Versteigerungsgericht - , 41 K 6/25) ;
eingetragen am 16.07.2025.

Dritte Abteilung (Grundpfandrechte: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden):

Lfd. Nr. 1 keine Eintragungen vorhanden

Kurzbeschreibung des Objektes:

Es handelt sich um ein Grundstück in der Gemarkung Rauschenberg, Flur 19, Flurstück 22 im
Grundbuch als Gartenland deklariert mit insgesamt 150 m²

Allgemeine Objektdaten

Auftrag und Zweck des Gutachtens:

Das Versteigerungsgericht des Amtsgerichts Kirchhain hat mich mit Schreiben vom 12.03.2026 beauftragt, gemäß § 74a Abs. 5 i. V. m. § 180 Abs. 1 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) ein Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes anzufertigen.

Die Verwendung des Gutachtens wird auf den vorbeschriebenen Auftrag und Zweck eingeschränkt.

Ortsbesichtigung:

Teilnehmer:

Zur Ortsbesichtigung wurden alle Parteien fristgerecht geladen. An dem Termin haben teilgenommen:

Ortsgerichtsvorsteher Gerhard Happel

Ortsgerichtsschöffe Hermann Koch

Ortsgerichtsschöffin Stefanie Schäfer

Alle Beteiligten wurden am 14.04.2026 schriftlich über den Termin informiert und eingeladen daran teilzunehmen. Die Beteiligten haben auf eine Teilnahme verzichtet und hatten dies vorher mitgeteilt.

Bemerkungen:

Die Bewertung erfolgt entsprechend dem Zustand am Besichtigungstag. Die Wertermittlung stützt sich neben den örtlichen Feststellungen auf die vorliegenden Grundbuch- und beigelegten Katasterunterlagen sowie auf persönlich eingeholte Auskünfte bei den Behörden sowie Einsichtnahme in das Kataster.

Durch eine eingehende Besichtigung haben wir uns über den Zustand des Grundstücks informiert. Den nachfolgenden Beurteilungen und Bewertungen liegt der festgestellte Allgemeinzustand des Grundstücks und die erteilten Auskünfte der Behörden zugrunde. Außerdem alle Richtlinien zur Grundstücksbewertung sowie Vorschriften der Bewertung. Das Gutachten wurde mit dem Programm „Gebäudebewertung direkt“ Version (68.04 M) Stand September vom Ortsgerichtsvorsteher Gerhard Happel erstellt. Außerdem wurden bei den Behörden und bei Nutzern der Nachbargrundstücke Auskünfte eingeholt.

Wertermittlungsverfahren:

Für das Wertermittlungsobjekt liegt ein geeigneter, vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelter Bodenrichtwert vor. Der Verkehrswert wird deshalb im Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV 2021) ermittelt.

Wertermittlungstichtag: 13.05.2026

Qualitätstichtag: 13.05.2026

Die Bewertung erfolgt zum Wertermittlungstichtag.

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen:

- Grundbuchauszug vom 01.04.2026 - wird aus datenschutzrechtlichen Gründen dem Gutachten nicht beigelegt
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Amt für Bodenmanagement - Stand 08.04.2026
- Bodenrichtwertauskunft - Quelle Geoportal Hessen - Stand 10.04.2026
- Mündliche Auskunft der Stadt Rauschenberg über planungsrechtliche Gegebenheiten

- gültiger Bebauungsplan - online abrufbar unter <https://geoservices.marburg-biedenkopf.de/pdf/bauleitplanung/065340170038.pdf>

Rechtliche Grundlagen:

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

1. Bestimmung des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
2. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021).
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist (Anmerkung: Bei älteren Bebauungsplänen gilt jeweils die BauNVO in der damals gültigen Fassung).
4. Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen Städtebau vom 01.08.1997 zu den Normal- und Herstellungskosten 1995 - NHK 95.
5. Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) gemäß den Wertermittlungsrichtlinien des Bundes und dem Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Wohnungswesen vom 01.12.2001.
6. Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gemäß Anlage 4 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021).
7. Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das durch Artikel 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) geändert worden ist.
8. DIN 277 [2021-08] Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau.
9. Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

Literatur:

- Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Kommentar, 10., aktualisierte Auflage 2023
- Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Kommentar, 9., aktualisierte Auflage 2019
- Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015
- Sommer, Kröll: Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 5. Auflage 2016
- Metzger: Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken, 6. Auflage 2018
- Bischoff: Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland, 2. Auflage 2010

Ausführliche Objektbeschreibung

Lage:

Ort (großräumige Lage):

Das Bewertungsgrundstück liegt in Ortsrandlage der Kernstadt Rauschenberg. Die umliegenden Grundstücke werden überwiegend als Gartengrundstücke genutzt oder sind brachliegend.
Die nächste Grundschule befindet sich im Ort in fußläufiger Nähe. Die weiterführenden Schulen sind im Umkreis in Wohratal-Halsdorf oder Kirchhain mit Entfernungen bis zu 8 Kilometern vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten gibt es in der näheren Umgebung fußläufig in Rauschenberg oder auch mittels Fahrzeug oder ÖPNV in Kirchhain, Gemünden oder Marburg. Bis nach Marburg sind es 20 Kilometer

Umgebung (kleinräumige Lage):

Grundstück:

Größe: 150 m²

Zuschnitt:

Der Zuschnitt ist weitgehend rechteckig, ob eine Bebauung möglich ist, ist aus dem vorliegenden Bebauungsplan ersichtlich. Dieser ist abrufbar unter <https://geoservices.marburg-biedenkopf.de/pdf/bauleitplanung/065340170038.pdf>

Bodenverhältnisse:

Die Oberfläche des Grundstücks ist eben und liegt auf Niveau der angrenzenden Grundstücke.
Das Grundstück wurde zuletzt als private Grünfläche / Gartenland genutzt.
Zonale Bodenrichtwerte (Stand 01.01.2026)
sonstige Fläche 5,00 EUR/m²

Erschließung:

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich und ist daher nicht erschlossen

Lage an öffentlicher Straße: nein
Erschließungsbeiträge bezahlt: nein

Bau- und Planungsrecht (öffentliches Recht):

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der seit dem 28.06.1999 rechtsverbindlich ist. Der Bebauungsplan ist einsehbar unter <https://geoservices.marburg-biedenkopf.de/pdf/bauleitplanung/065340170038.pdf>

Privates Recht:

Bodenwertermittlung

Aufteilung in Teilflächen / nach Grundstücksqualität: nein

Gesamtes Grundstück:

Verfahren zur Bodenwertermittlung: Indirekter Vergleich (Richtwert)

Hinweis:

Der Bodenwert kann aus Vergleichspreisen (direktes Vergleichsverfahren) oder aus den Richtwerten (indirektes Vergleichsverfahren) abgeleitet werden. Das direkte Vergleichsverfahren gelangt dann zur Anwendung, wenn für das zu bewertende Grundstück genügend hinreichend vergleichbare Kaufpreise zur Verfügung stehen. Der Bodenwert wird aus dem Richtwert abgeleitet. Berücksichtigt wird der Grundstückswert der Bodenschätzung gemäß Bodenflächendaten, entnommen aus dem Geoportal Hessen. Das Grundstück wird als private Grünfläche / Gartenland genutzt. Zonale Bodenwerte wurden zuletzt zum 01.01.2026 festgesetzt. Gutachtenerstellung am 13.05.2026

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

GFZ – Umrechnung: individuell

Umrechnungskoeffizient für	
Richtwert:	1,00
Bewertungsgrundstück:	1,00
Faktor:	1,00

Anpassung für	
Zeit:	0,00 %
Lage:	0,00 %
Grundstücksgröße:	0,00 %
Grundstückstiefe:	0,00 %
Grundstückszuschnitt:	0,00 %
Sonstiges:	0,00 %

Anpassungsfaktor: 1

Bodenwertermittlung:

Richtwert zum 01.01.2024:	5,00 Euro / m ²	
GFZ:	0,00	
Faktor:	1	
Bodenwert (5,00 Euro / m² x 1):	5,00 Euro / m²	
Grundstücksgröße:	150 m ²	
Bodenwert gesamt (150 m² x 5,00 Euro / m²):		750 Euro
Bodenwert gesamt (gerundet auf 0 Stellen):		750 Euro

Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes

Anmerkung zur Verkehrswertableitung:

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 ImmowertV 2021). Der Verkehrswert entspricht dem Marktwert.

Zusammenstellung der Werte:

Bodenwert unbelastet: 750 Euro

Ableitung des Verkehrswertes aus dem **Bodenwert**:

Verkehrswert: 750 Euro
Verkehrswert (gerundet auf 0 Stellen): 750 Euro

Ergebnis:

Der Verkehrswert/Marktwert gilt für das unbelastete Grundstück. Dem Auftraggeber ist bekannt, dass Untersuchungen über Altlasten durch den Sachverständigen nicht durchgeführt wurden und auch nicht in Auftrag gegeben wurden. Gemäß der bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Beschaffenheit und nach Durchführung von Aktenrecherchen konnten keine Hinweise auf Boden- oder Bausubstanzverunreinigungen festgestellt werden.

Rauschenberg, den 13.05.2026




Ortsgerichtsvorsteher Gerhard Happel


Ortsgerichtsschöffe Hermann Koch


Ortsgerichtsschöffin Stefanie Schäfer

Haftungsausschluss

Baumängel:

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden keine tiefgehenden Untersuchungen hinsichtlich Schäden an Gebäuden durchgeführt. Für dieses Fachgebiet ist der unterzeichnende Sachverständige nicht zertifiziert. Solche Untersuchungen sollten von Sachverständigen für den Bereich „Schäden an Gebäuden“ erfolgen.

Baubeschreibung:

Die Baubeschreibung erfolgte aufgrund des gewonnenen äußeren Eindrucks.

Angaben des Auftraggebers:

Für Angaben des Auftraggebers und für unvollständige oder vorenthaltene Informationen wird keine Haftung übernommen, soweit den Auftragnehmer bei deren Nutzung kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden trifft.

Öffentlich-rechtliche Bestimmungen:

Bei der Wertermittlung wurde die formelle und materielle Legalität des Grundstücks vorausgesetzt.

Verwendungszweck:

Die Daten dieses Gutachtens ist auf den Zweck der Wertermittlung abgestellt. Diese Daten können daher keinesfalls als Grundlage anderer Planungen oder Verwertungen dienen.

Urheberrecht:

Die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Pläne, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Haftung gegenüber Dritten:

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber und lediglich für den genannten Zweck gestattet. Jegliche Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Insbesondere begründet der zugrunde liegende Vertrag keine Pflichten des Auftragnehmers gegenüber Dritten.

Notizen des Bearbeiters

Das Grundstück wurde nicht auf Schadstoffe bzw. Bodenverunreinigungen untersucht.

Derartige Untersuchungen gehören zum Leistungsbild von Spezialinstituten und übersteigen das Maß einer üblichen Wertermittlung.

Das Grundstück wird als private Grünfläche / Gartenland in der Gemarkung Rauschenberg (Flur 19, Flurstück 22) mit 150 m² angegeben.

Es wird momentan nicht genutzt, es ist scheinbar nicht verpachtet.

Ein Pächter konnte nicht ermittelt werden.

Informationen zu den Bodenrichtwertzonen.

Flur 19, Flurstück 22, Gartenland „Auf dem Damm“

Gemeinde Rauschenberg

Gemarkung Rauschenberg

Zonaler Bodenrichtwert

sonstige Fläche: 5,00 EUR/m²

Stichtag des Bodenrichtwerts 01.01.2026

Die Grundstückszufahrt ist über die Straße in Richtung Sindorsfeld gewährleistet.

Das Grundstück ist nahezu Quadratisch.

Aus Datenschutzgründen wurden verschiedene Daten anonymisiert.

Es wurde auch kein Grundbuchauszug in das Gutachten integriert.

Die Vorgaben für Veröffentlichungen im Internet wurden berücksichtigt.

Die Unterzeichner erteilen mit der Unterschrift auf diesem Gutachten auch im Namen des Ortsgerichtes der Stadt Rauschenberg die Genehmigung gegenüber dem Versteigerungsgericht zur Veröffentlichung der Namen und Daten auf dem Deckblatt und im Gutachten.

Anlage Bilder

Objekt: Grundstück in der Gemarkung Rauschenberg, Gartenland, „Auf dem Damm“, 35282 Rauschenberg

Aktenzeichen: 41 K 6-25 - 19 - 22

Sachverständiger: Ortsgericht Rauschenberg, Gerhard Happel, Hermann Koch und Stefanie Schäfer,
Bahnhofstraße 20, 35282 Rauschenberg, Tel.:06425-80200 oder 0171-6514652,
Fax:06425-820240, E-Mail:gerhard.happel@web.de

Bild: 1 / 2

Beschreibung:

Gemarkung Rauschenberg Flur 19 Flurstück 22



Anlage Bilder

Objekt: Grundstück in der Gemarkung Rauschenberg, Gartenland, „Auf dem Damm“, 35282 Rauschenberg

Aktenzeichen: 41 K 6-25 - 19 - 22

Sachverständiger: Ortsgericht Rauschenberg, Gerhard Happel, Hermann Koch und Stefanie Schäfer,
Bahnhofstraße 20, 35282 Rauschenberg, Tel.:06425-80200 oder 0171-6514652,
Fax:06425-820240, E-Mail:gerhard.happel@web.de

Bild: 2 / 2

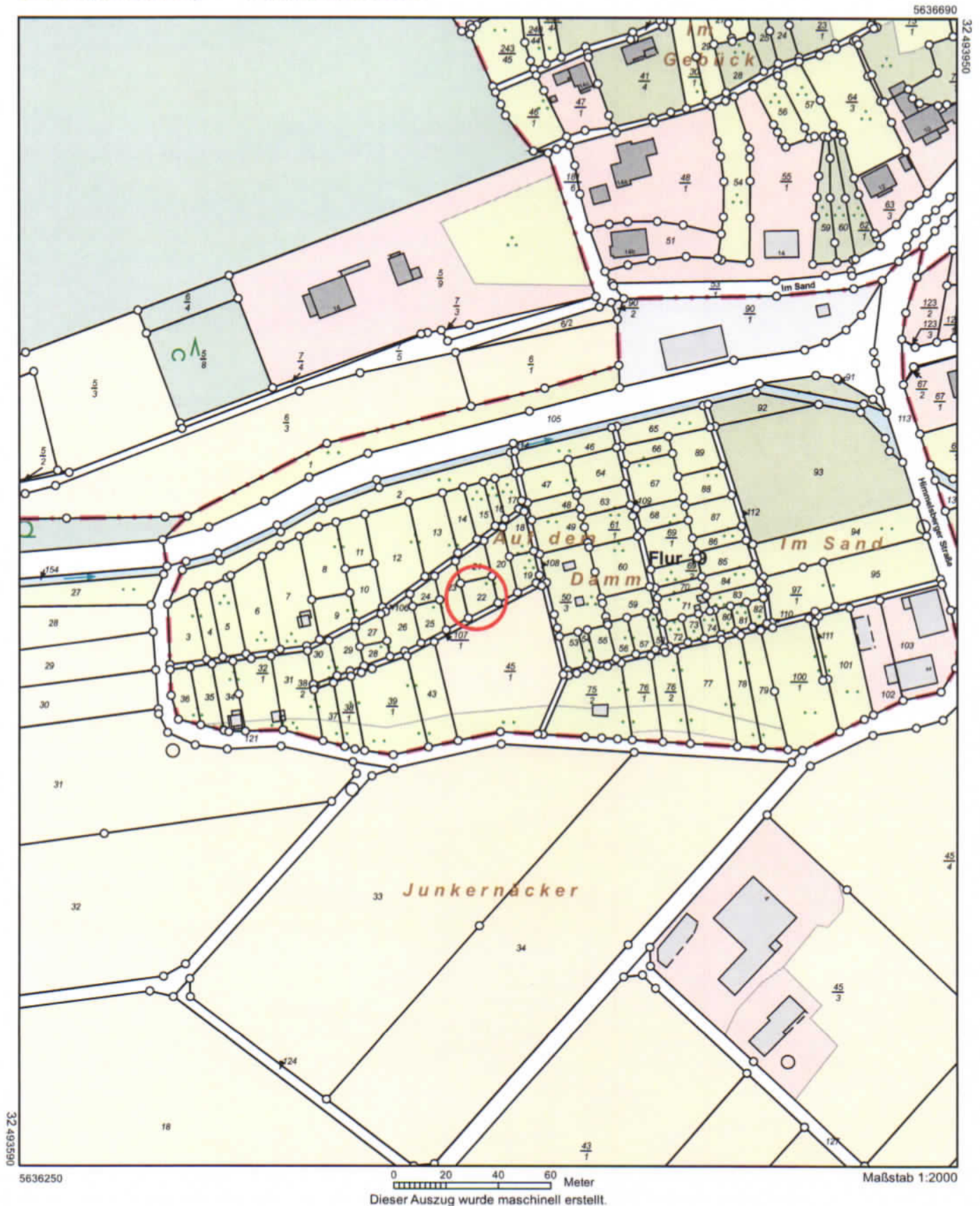
Beschreibung:

Gemarkung Rauschenberg Flur 19 Flurstück 22



Flurstück: 22
 Flur: 19
 Gemarkung: Rauschenberg

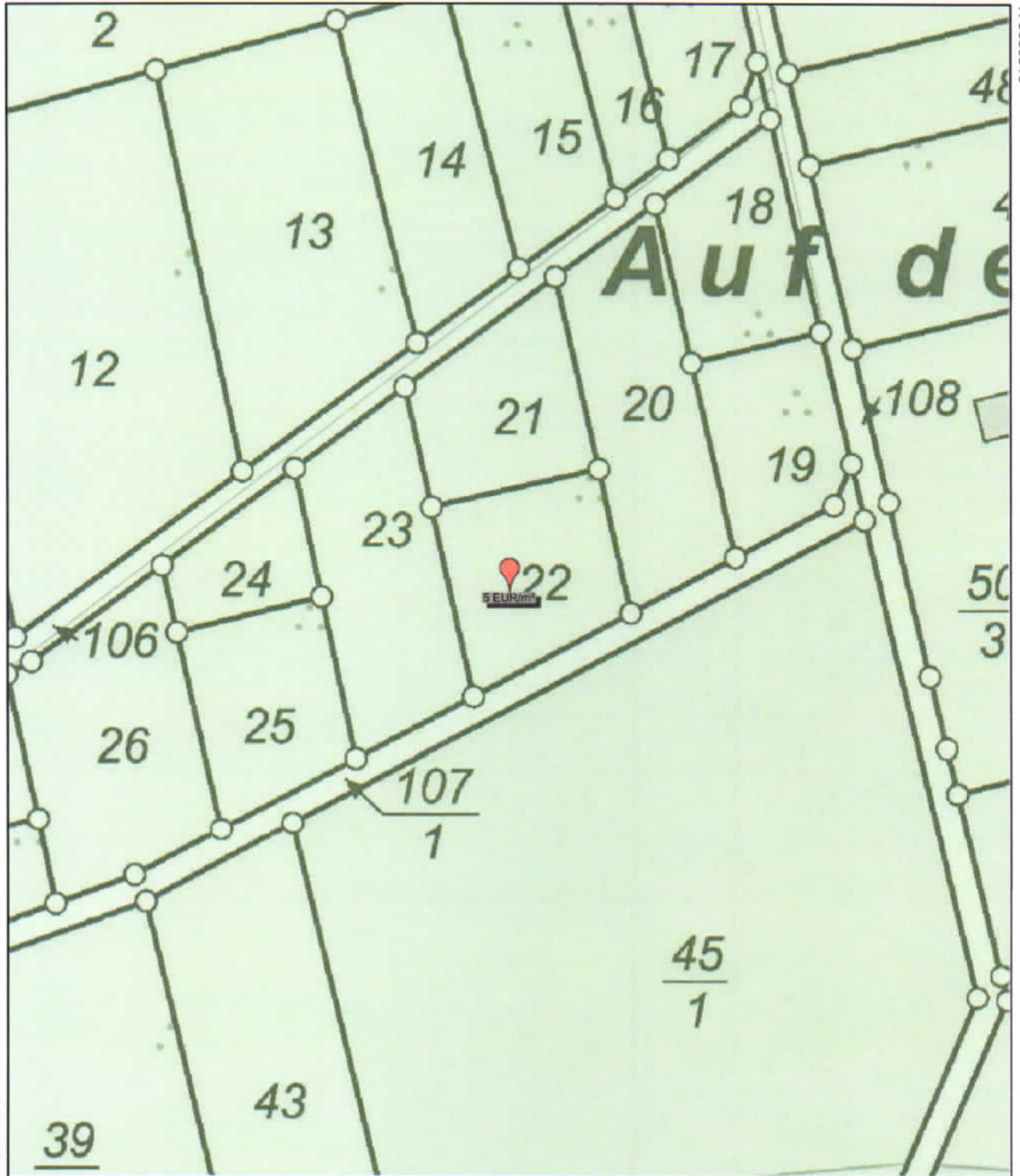
Gemeinde: Rauschenberg
 Kreis: Marburg-Biedenkopf
 Regierungsbezirk: Gießen



Flurstück: 22
Flur: 19
Gemarkung: Rauschenberg

Gemeinde: Rauschenberg
Kreis: Marburg-Biedenkopf
Regierungsbezirk: Gießen





R 493729

Position der Datenabfrage:

Datum: 10.4.2026

Maßstab: 1 : 400

Die Nutzung dieses Ausdrucks ist nur unter Beachtung der Nutzungsbedingungen der/des jeweiligen Geodateninhaber/s zulässig, die Sie den Eigenschaften der Geodatendienste (Metadaten) entnehmen können.

Ergebnis der Datenabfrage:

Informationen zu den Bodenrichtwertzonen	
Gemeinde	Rauschenberg
Gemarkung	Rauschenberg
Zonaler Bodenrichtwert	5 EUR/m ²
Nr. der Bodenrichtwertzone	25660051
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2026
Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone	
Qualität	Sonstige Fläche
Beitragszustand	-
Nutzungsart	private Grünfläche
Fläche des Richtwertgrundstücks	-
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)	-
Bemerkung	-
Hinweise des zuständigen Gutachterausschusses	
Erläuterung zu Bodenrichtwerten und ggf. Umrechnungskoeffizienten	<u>Erläuterung</u>
Ansprechpartner / Produkte	<u>Kontaktdaten</u>

Homepage: hvbh.hessen.de

Ergebnis der Datenabfrage:

Flurstücksinformation

Attributname	Werte	
Regierungspräsidium	Gießen	
Kreis	Marburg-Biedenkopf	
Gemeinde	Rauschenberg	
Gemarkung	Rauschenberg	
Flur	19	
Flurstück	Zähler	Nenner
	22	
Amtliche Fläche	150 m ²	
Aktualität	2021/03/11	
Lagebezeichnung	Auf dem Damm	