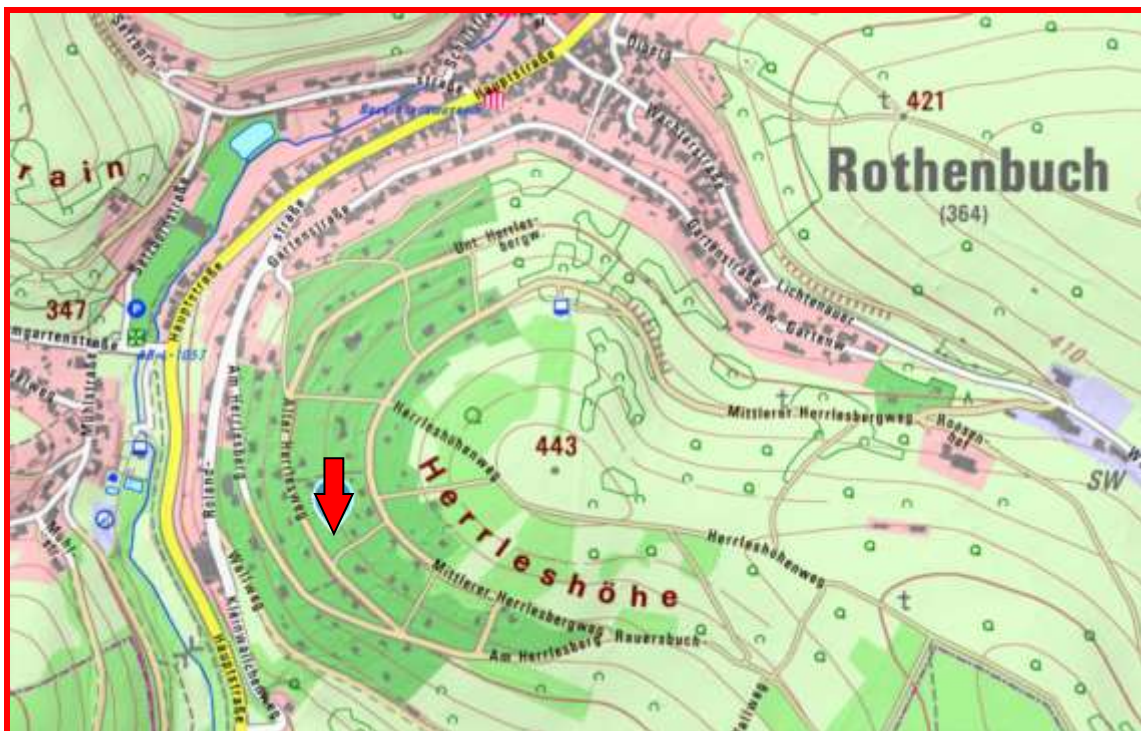


EXPOSE

Zwangsversteigerungsverfahren
Aktenzeichen: 852 K 47/23
Amtsgericht Aschaffenburg
Abteilung für Immobilienvollstreckung



Gemeinde	:	Rothenbuch
Gemarkung	:	Rothenbuch
Flurstück	:	990
Lage:	:	Nähe Alter Weg

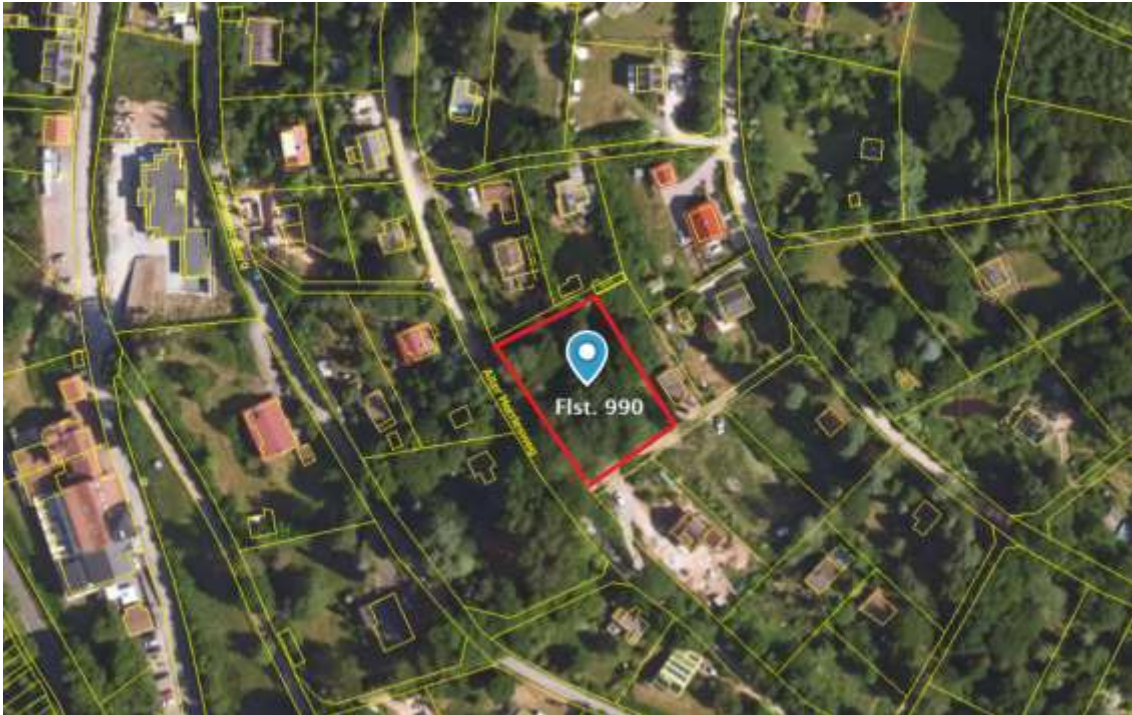
Flurstück:	990
Lagebezeichnung:	Nähe Alter weg
Fläche:	1.837 m ²
Tatsächliche Nutzung:	Gehölz
Bodenschätzung:	Ackerland (A), Lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe (5), Verwitterung (V), Bodenzahl 35, Ackerzahl 30, Ertragsmesszahl 561



Im Flächennutzungsplan ist das Flurstück als „Sondergebiet für Erholung“ das gestellt. Das Flurstück 990 liegt als Gehölzfläche bracht. Das in Hanglage befindliche Grundstück ist über einen geschotterten Waldweg erreichbar. Die Entfernung zur Dorfmitte (Kirche) beträgt rund 400 m. In der Nachbarschaft sind Wochenend- bzw. Wohnhäuser errichtet.

Angaben über Erschließungskosten konnten von der Gemeinde Rothenbuch nicht gemacht werde. Nach Auswertungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Main-Kinzig-Kreis und des Wetteraukreises vom Januar 2023 sind auch die Erschließungskosten in prozentualer Abhängigkeit zum jeweiligen Bodenrichtwert. Bei einem Bodenrichtwert in **Höhe von 70 €/m²** wird ein prozentualer Abschlag in **Höhe von 45,0 %** ermittelt.

Die fehlenden Erschließungsanlagen (Straße, Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) werden von Sachverständigen mit einem Anteil in **Höhe von 100 %** angesetzt.



Bei dem Flurstück 990 hält der Sachverständigen den Bodenrichtwert für Bauerwartungsland (mit Darstellung im Flächennutzungsplan) mit 20 % von erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwert für angemessen.

Bauerwartungsland

Nach Auskunft der Gemeinde Rothenbuch vom 23. September 2024 ist das Grundstück weder an wasser- noch abwasserrechtlich erschlossen. Aufgrund der geringen Wegebreite mit einem nur wassergebundenen Weg besteht derzeit rechtlich auch keine wegerechtliche Erschließung.

Die Fläche ist aus baurechtlicher Sicht noch als Außenbereichsfläche einzustufen. Nach den Erfahrungen des Sachverständigen ist von einer Wartezeit von mindestens 5 Jahren bis zur Baureifmachung auszugehen.

Gemäß Fachliteratur wird für Bauerwartungsland der hier angenommenen Qualität (Darstellung im Flächennutzungsplan) von prozentualen Ansätzen der erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwerte ausgegangen. Aufgrund des konkreten Entwicklungsstandes hält der Sachverständige einen Ansatz von 20 % für angemessen.

Zusätzlich ist noch die Wartezeit bis zur Baureifmachung zu berücksichtigen. Der in der Berechnung angesetzte Diskontierungszinssatz erscheint auch in Anbetracht der langen Wartezeit angemessen.

Daraus ergibt sich folgender objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert:

Bodenrichtwert (ebf)	70 €/m²		
Erschließungskosten:	45,0 % aus 70 €/m ²	=	31,50 €/m ²
Anteilige Erschließung	100 % aus 31,50 €/m ²	=	31,50 €/m ²
Bodenrichtwert (ebpf)	70,00 €/m ² - 31,50 €/m ²	=	38,50 €/m ²

Bauerwartungsland

erschließungsbeitragspflichtiger Bodenwert	=	38,50 €/m ²
daraus 20 % (Bauerwartungsland)	=	7,70 €/m ²
diskontiert auf 5 Jahre mit 4,0 %	=	0,8219
	=	6,33 €/m ²

Bodenwert **rund 6,50 €/m²**

Daraus ergibt sich ein Bodenwert zum Stichtag **27. September 2024** von

$$1.837 \text{ m}^2 \quad \times \quad 6,50 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 11.941 \text{ €}.$$

Verkehrswert 11.950 €



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Aschaffenburg
Stengerstraße 2
63741 Aschaffenburg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte 1:1000

Erstellt am 25.09.2024

Flurstück: 990
Gemarkung: Rothenbuch

Gemeinde: Rothenbuch
Landkreis: Aschaffenburg
Bezirk: Unterfranken

