

Amtsgericht Fürth  
Heppenheimer Straße 15  
**64658 Fürth/Odw.**

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

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das als

**Freizeit- und Erholungsfläche genutzte Grundstück  
in 69483 Wald-Michelbach, Am Rotzenberg**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Siedelsbrunn	825	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Siedelsbrunn	1	314/1



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
26.03.2021 ermittelt mit rd.

**43.500 €.**

### **Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten besteht aus 24 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten.

Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine digitale und 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 Auftraggeber und Eigentümer .....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>4</b>
2.1	Lage.....	4
2.1.1	Großräumige Lage .....	4
2.1.2	Kleinräumige 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
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	6
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	6
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	6
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	6
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b>7</b>
3.1	Außenanlagen.....	7
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>7</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	7
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	7
4.3	Bodenwertermittlung .....	8
4.4	Vergleichswertermittlung .....	12
4.4.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung .....	12
4.5	Verkehrswert.....	13
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....</b>	<b>14</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	14
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	15
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	15
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>15</b>

---

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück im Außenbereich von Siedelsbrunn, als Erholungsfläche genutzt, mit einem Holzstall bebaut
Objektadresse:	Am Rotzenberg 69483 Wald-Michelbach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Siedelsbrunn, Blatt 825, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Siedelsbrunn, Flur 1, Flurstück 314/1 (2.428 m <sup>2</sup> )

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Fürth Heppenheimer Straße 15 64658 Fürth/Odw.
	Auftrag vom 12.03.2021 (Datum des Auftragseingang)

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	26.03.2021
Qualitätsstichtag:	26.03.2021 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	26.03.2021
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 26.01.2021</li><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 11.03.2021</li><li>• Baulastenauskunft vom 17.03.2021</li><li>• Beschluss zur Gutachtenerstellung mit Grundbuch- und Katasterangaben vom 09.03.2021</li></ul> Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft (herangezogen) bzw. folgende Tätigkeiten zur Gutachtenerstellung durchgeführt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Lageinformation</li><li>• Auskunft zur öffentlich-rechtlichen Situation</li></ul>
Ergänzende Angaben:	Zum Ladungstermin ist die Eigentümerin nicht erschienen. Soweit möglich konnte das Bewertungsgrundstück weitestgehend nach äußerer Inaugenscheinnahme besichtigt werden. Auf Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten gemachten Angaben besteht keine Gewähr.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Bergstraße
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Wald-Michelbach ges. (ca. 11000 Einwohner); Ortsteil Siedelsbrunn (ca. 1150 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Heidelberg, Mannheim, Heppenheim, Bensheim, Darmstadt
	<u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden
	<u>Bundesstraßen:</u> B 38
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A5- Anschluß Weinheim
	<u>Bahnhof:</u> Weinheim
	<u>Flughafen:</u> Rhein-Main

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	nördliche Ortsrandlage, im Außenbereich des Ortsteils Siedelsbrunn, Höhenlage, nördlich der Durchgangsstraße -Weinheimer Straße gelegen; westlich des Parkplatzes an der Landstraße nach Wald-Michelbach gelegen, Zufahrt bis zum nördlichen Ende der Ortsstraße „Auf der Höh“;  Die Entfernung zur Durchgangsstraße im Ort beträgt ca. 0,5 km. wenige Geschäfte des täglichen Bedarfs vor Ort, Schulen und Ärzte in Wald-Michelbach; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle)
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße/Umgebung:	Umliegend zum Bewertungsgrundstück Grünland im Außenbereich, Wiesenflächen, in südlicher Richtung angrenzend Wohngebiet „Auf der Höh“, ausschließlich wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte, 1-2 geschossige Bauweise; Ein- und Zweifamilienhäuser, nahegelegene Ev. Bergkirche
Beeinträchtigungen:	keine erkennbar
Topografie:	starke Hanglage; Höhenlage, abfallend nach Osten

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:  
keine

mittlere Tiefe:  
ca. 80 m bzw. ca. 28m;

Grundstücksgröße:  
insgesamt 2.428 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:  
fast rechteckige Grundstücksform, abfallend nach Osten, Teilbereich mit aufgefülltem Plateau

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Ortsstraße, am Bewertungsgrundstück endend; Straße mit geringem Anliegerverkehr, südlich des Flurstücks 313/24 Straßenausbuchtung mit öffentlichen Stellplätzen,
Straßenausbau:	einfach ausgebaut
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	vermutlich keine
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	eingefriedet mit einfachem Wildzaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) bzw. Hinweise hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 11.03.2021 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Siedelsbrunn, Blatt 825 keine wertbeeinflussende Eintragung.
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 bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende)

Rechte sind soweit ermittelbar nicht vorhanden.  
Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 17.03.2021 vor.  
Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): "reine" landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 5 Abs. 1 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich eingeholt.

## 2.8 Derzeitige Nutzung etc.

(vgl. Anlage 3);

Das Bewertungsgrundstück war seither als wirtschaftliche Einheit in Verbindung mit dem Wohnhausgrundstück Flurstück Nr. 313/24. Es diente als Erholungsfläche der freizeithlichen Nutzung. Eine Pachtvereinbarung ist nicht bekannt. Der Zustand ist als normal gepflegt zu bezeichnen.

Vor etwa 2 ½ Jahren wurde durch einen Brandschaden das Wohnhaus der Eigentümerin auf Flst. 313/24 vernichtet. Seitdem steht dort eine Brandruine. Soweit bekannt wurde das Wohnhausgrundstück bereits verkauft. Eine Anbindung des Bewertungsgrundstücks an einen öffentlichen Weg besteht nicht. Die seitherige Zuwegung erfolgte über das o.g. vorgelagerte Wohnhausgrundstück bzw. wie vor Ort erkennbar am nördlichen Ende der Straße „Auf der Höh“ mit Überfahrt des Flurstücks 314/2.

Durch grundbuchliche Recherchen und Auskunft am Gemeindebauamt wurde keine dingliche Sicherung zwecks Überfahrt bzw. Notwegerecht bekannt.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Außenanlagen

Das Grundstück ist insgesamt eingefriedet mit einem Wild-Drahtzaun an Holzpfosten; einfaches Tor, Flächen- und Randbepflanzung mit Laubgehölzen als Waldcharakter, nach Osten abfallendes Gelände, hier üppige Strauchbepflanzung entlang der Grenze zu Flst. 327; zentral ebene aufgefüllte Rasenfläche als Freisitzfläche. Abgelagerte Gegenstände und Sperrmüllgut. Ein vorh. Stallgebäude in Holzbauweise ist auf der Liegenschaftskarte nicht dargestellt.

Da im Außenbereich bauliche Anlagen grundsätzlich sehr restriktiv erlaubt sind, werden hier Abriss- und Entsorgungskosten berücksichtigt sowie die Entsorgung von o.g. Lagergut.

### 4 Ermittlung des Verkehrswerts

#### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Erholungsfläche genutzte Grundstück in 69483 Wald-Michelbach, Am Rotzenberg zum Wertermittlungsstichtag 26.03.2021 ermittelt.

Definition des Verkehrswerts:

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Siedelsbrunn	825	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Siedelsbrunn	1	314/1	2.428 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. § 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem abgabenrechtlichen Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

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, abgabenrechtlicher 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** für landwirtschaftliche Flächen beträgt für die Gemeinde **1,50 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2020**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Fläche der Landwirtschaft (§ 5 Abs.1 ImmoWertV)
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= keine Angabe
Entfernung zum Ortsrand	= Keine Angabe

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 26.03.2021
Entwicklungszustand	= besondere landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= priv. Erholungsfläche
Grundstücksfläche	= 2.428 m <sup>2</sup>
Entfernung zum Ortsrand	= 0,1 km

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.03.2021 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>1,50 €/m<sup>2</sup></b>	Erläuterung
---------------------------------------------------------------	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2020	26.03.2021	× 1,08	E01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Fläche der Landwirtschaft (§ 5 Abs.1 ImmoWertV)	besondere Fläche der Landwirtschaft	× 1,00	
Nutzungsart	Grünland	priv. Erholungsfläche	× 6,00	E02
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	2.428	× 1,00	
Entfernung zum Ortsrand (km)	1	0,1	× 1,28	E03
angepasster Bodenrichtwert			=	12,44 €/m <sup>2</sup>
<b>relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>			=	<b>12,44 €/m<sup>2</sup></b>

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
<b>relativer Bodenwert</b>		=	<b>12,44 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche		×	2.428 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert</b>		=	30.204,32 €
		<b>rd.</b>	<b><u>30.200,00 €</u></b>

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.03.2021 insgesamt **30.200,00 €**.

**E01 - Stichtagsanpassung****Ermittlung des Anpassungsfaktors:**

Zugrunde gelegter Index: Index „Fläche der Landwirtschaft“

	Datum	Index
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	26.03.2021	211,00
<b>BRW-Stichtag</b>	01.01.2020	195,70

**Anpassungsfaktor** (Stichtag) = Index(Wertermittlungsstichtag) / Index(BRW-Stichtag) = **1,08**

**E02 Entwicklungsstufenrechnung / Nutzungsart**

<b>Tabelle der relativen Werte</b>	
erschließungsbeitragspflichtiges baureifes Land	= <b>100%</b>
geordnetes Rohbauland	= <b>80 - 90%</b> des Werts von erschließungsbeitragspflichtigem baureifem Land
ungeordnetes Rohbauland	= <b>45 - 65%</b> des Werts von erschließungsbeitragspflichtigem baureifem Land
Bauerwartungsland	= <b>15 - 55%</b> des Werts von erschließungsbeitragspflichtigem baureifem Land
besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft	= <b>8 - 20%</b> des Werts von erschließungsbeitragspflichtigem baureifem Land bzw. <b>2,0 - 4,0fachen</b> des Werts von reinem Agrarland bzw. <b>20 - 40%</b> des Werts von Bauerwartungsland

gewählt 6,00 fache

**E03**

## Anpassung der Ortsrandentfernung (landwirtschaftliche Flächen)

Aufgrund der Ergebnisse von Ziegenbein und eigener Kaufpreisanalysen wendet **Sprengnetter Immobilienbewertung** folgende Umrechnungskoeffizienten (k) zur Berücksichtigung von Entfernung (sunterschied)en zum Stadt- bzw. Ortsrand an:

$$k = \text{Entfernung [km]}^{-0,108}$$

**Tabellarisch stellt sich diese Abhängigkeit wie folgt dar:**

Entfernung zum Ortsrand [km]	k	Entfernung zum Ortsrand [km]	k
0,1	1,28	0,8	1,02
0,2	1,19	0,9	1,01
0,3	1,14	1,0	1,00
0,4	1,10	1,5	0,96
0,5	1,08	2,0	0,93
0,6	1,06	2,5	0,91
0,7	1,04	3,0	0,89

Tab.1-1: **Abhängigkeit des Ackerlandwertes vom Abstand von der bebauten Ortslage**

## Auszug aus dem Immobilienmarktbericht 2020

Immobilienmarktbericht Südhessen 2020

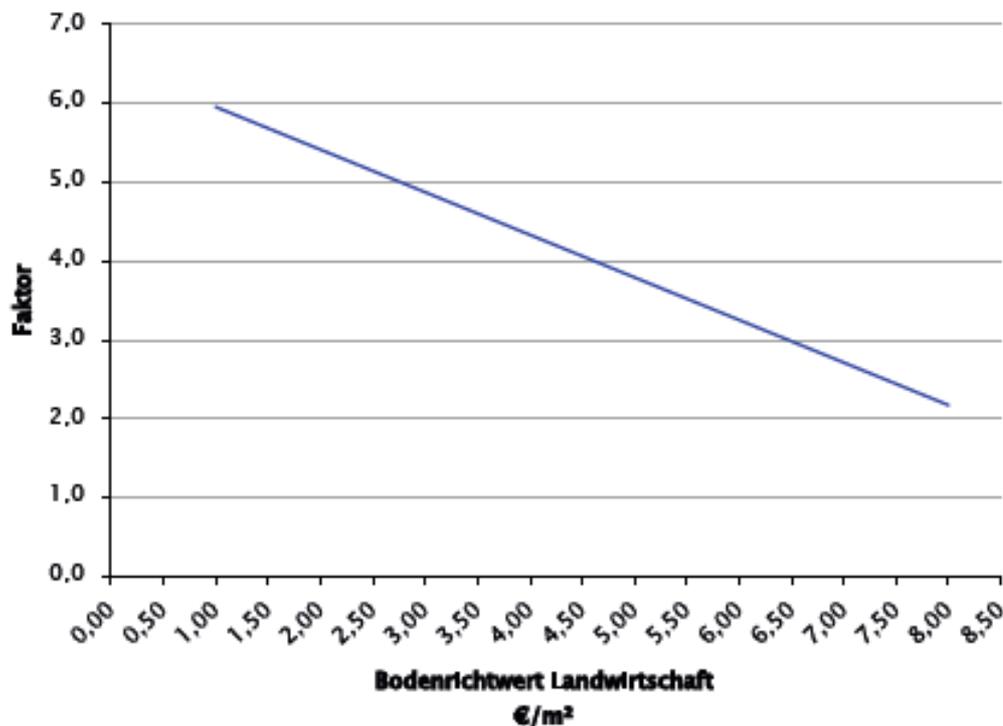
Unbebaute Grundstücke

#### 4.4 Wohnungsfernes Gartenland

Im Zuge der Auswertungen für den Immobilienmarktbericht 2011 wurden die Verkäufe von Gartengrundstücken untersucht. Dabei wurden solche Verkäufe ausgewertet, die in keinem direkten Zusammenhang mit den Wohnungen oder Häusern der jeweiligen Nutzer stehen.

Diese sogenannten wohnungsfernen Gärten liegen meistens im Außenbereich der Siedlungen. In der Flächennutzungsplanung der Gemeinden werden u. a. Freizeit- und Kleingärten als wohnungsferne Gärten zusammengefasst. Freizeitgärten können durch den Eigentümer selbst oder durch einen Pächter genutzt werden. Sie liegen einzeln oder in zusammenhängenden Gartengebieten, überwiegend außerhalb der Siedlungsgebiete. Im Bebauungsplan sind sie zumeist als „private Grünfläche – Freizeitgärten“ festgesetzt. Für Gartenlauben und zu Einfriedungen werden meistens Festsetzungen getroffen. Die Grundstücke sind oft unterschiedlich groß. Mit dem Begriff „Kleingärten“ sind Gärten gemeint, die im Sinne des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) auf angepachteten Grundflächen liegen. Verkäufe von Gartenland kommen daher hierbei nicht vor.

Ausgewertet wurden ca. 300 Kaufverträge der Jahre 2008 bis 2010. Besonderheiten, wie z. B. eine sehr schöne Lage oder größere Ortsnähe wurden dabei nicht berücksichtigt. Es ergab sich eine Relation zwischen dem Bodenrichtwert für Landwirtschaftsflächen und dem gezahlten Kaufpreis. Danach liegt der Wert des wohnungsfernen Gartenlands bei dem zwei bis sechsfachen des Bodenrichtwerts für Landwirtschaftsflächen. Der Faktor ist in Gebieten mit niedrigerem Bodenrichtwert größer als in denen mit hohem Bodenrichtwert.



Auszug aus dem Immobilienmarktbericht 2020

## Unbebaute Grundstücke

Immobilienmarktbericht Südhessen 2020

### 4.5 Arrondierungsflächen zu Bauland

Als Arrondierung wird in der Fachliteratur die Erweiterung bzw. Abrundung eines Grundstücks um eine nicht selbstständig bebaubare Teilfläche bezeichnet. Der Zuschnitt oder die Lage dieser Fläche ist meist dergestalt, dass ein Erwerb nur für einen bestimmten Personenkreis interessant ist, um entweder die bauliche Ausnutzung eines Grundstücks zu erhöhen oder den bisher ungünstigen Verlauf einer Grundstücksgrenze zu begradigen.

Maßgeblich wäre der Preis, den jedermann zu zahlen bereit wäre. Dabei ist jedoch zu bedenken, dass sich Teilmärkte für bestimmte Gruppen von Grundstücken oder bestimmte Grundstückskonstellationen bilden und dass sich deshalb das „jedermann“ auf die übliche Wettbewerbssituation und das übliche Verhalten in diesen Teilmärkten bezieht. Demnach kann es auch ein gewöhnliches Preisverhalten bei Grundstücken geben, die nur durch die Hinzunahme eines Nachbargrundstücks bebaut oder besser genutzt werden können.

In der Fachliteratur wird der Begriff der Arrondierungsfläche (Zukaufsfläche) häufig als Sammelbezeichnung verwendet. Betrachtet man die verschiedenen Kaufpreise, so lässt sich grundsätzlich eine Abstufung des Preisverhältnisses erkennen, die mit der Wichtigkeit der erworbenen Teilfläche für die Käuferin oder den Käufer erklärt werden kann.

Die Kauffälle von Arrondierungsflächen lassen sich in zwei wesentliche Gruppen einteilen.

- **Baulandteilflächen**

Unter Baulandteilflächen sind Flächen zu verstehen, die

- baurechtlich notwendig sind
- der baulichen Erweiterung dienen
- als Garagen- oder Stellplatzfläche genutzt werden können
- einen Überbau bereinigen

Diese Gruppe wurde für den vorliegenden Immobilienmarktbericht nicht untersucht. Aus der Literatur ist zu entnehmen, dass durchschnittlich 50 bis 110 % des Baulandwertes je nach Bedeutung der Zukaufsflächen gezahlt werden.

- **Nicht erforderliche Freiflächen**

In diese Gruppe fallen Flächen, die nicht bebaut werden können, sondern zur anderweitigen Erweiterung oder Abrundung eines Grundstückes erworben werden, insbesondere Flächen im hinteren Bereich eines Grundstückes, die als Gartenland genutzt werden können. Reine Gartenlandflächen, die nicht unmittelbar an die Baulandfläche angrenzen und eigenständig nutzbar sind, fallen unter „Wohnungsfernes Gartenland“ (siehe 4.4).

Zur Analyse dieser Gruppe wurden die aus den Kaufverträgen abgeleiteten Kaufpreise (ca. 40) aus den Jahren 2007 bis 2011 ins Verhältnis zu dem entsprechenden Bodenrichtwert (Baulandwert) gestellt. Die Auswertung ergab unter Vernachlässigung einzelner Ausreißer eine Spanne von 5 bis 40 % des Baulandwertes. Dabei sind Zukäufe aus landwirtschaftlichen Flächen überwiegend im unteren Bereich der angegebenen Spanne zu finden, während Zukäufe von Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen im oberen Bereich (je nach Bedeutung) angesiedelt sind.

#### 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>30.200,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	+	<b>20.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>50.200,00 €</b>
<b>Marktanpassungsfaktor</b>	×	<b>1,05</b>
<b>vorläufiger marktangepasster Vergleichswert</b>	=	<b>52.710,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>9.200,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	=	<b>43.510,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>43.500,00 €</b>

##### 4.4.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

###### Außenanlagen

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Zuschlag für	
-umlaufende Zauneinfriedung (Wildzaun) pauschal	5.000,00 €
-mit Waldgehölzen bestockte Flächen und Solitärsträucher, pauschal	15.000,00 €
Summe	20.000,00 €

###### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Sonstige Rechte und Belastungen	-5.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>Abschlag aufgrund nicht geklärter Notwegesituation, pauschal -5.000,00 €</li> </ul>	
Weitere Besonderheiten (-4.000,00 € x 1,050 )	-4.200,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>Abriss u. Entsorgung Holzstall, Entsorgung Lagergut -4.000,00 €</li> </ul>	
Summe	-9.200,00 €

#### 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. **43.500,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Freizeit- und Erholungsfläche genutzte Grundstück in 69483 Wald-Michelbach, Am Rotzenberg

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Siedelsbrunn	825	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Siedelsbrunn	1	314/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.03.2021 mit rd.

**43.500 €**

**in Worten: dreiundvierzigtausendfünfhundert Euro**

geschätzt.

Der ermittelte Verkehrswert basiert auf Marktdaten (insbesondere auf ausgewerteten Kaufpreisen und Mieten), die vor der aktuellen Coronakrise zustande gekommen sind. Ein ggf. diesbezüglich zwischenzeitlich eingetretener Werteeinfluss ist deshalb in den Wertangaben noch nicht enthalten.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

64823 Groß-Umstadt, den 07. April 2021

---

Dipl. Ing. Heinz Bös

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

**Wertermittlungsergebnisse**

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Freizeitgrundstück**in **Wald-Michelbach, Am Rotzenberg**Flur **1** Flurstücksnummer **314/1**Wertermittlungstichtag: **26.03.2021**

<b>Bodenwert</b>					
Bewertungs- teilbereich	Entwicklungs- stufe	abgaben- rechtlicher- Zustand	rel. BW [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert [€]
Gesamtfläche	landwirtschaftliche Fläche	frei	12,44	2.428,00	30.200,00
Summen:			12,44	2.428,00	30.200,00

<b>Wesentliche Daten</b>					
Bewertungs- teilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
Gesamtfläche	----	----	----	----	

<b>Ergebnisse</b>	
Vergleichswert:	43.500,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>43.500,00 €</b>
Wertermittlungstichtag	26.03.2021

Bemerkungen

**5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software****5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung****BauGB:**

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

**BauNVO:**

Baubenutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794)

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BANz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BANz Nr. 121 S. 4798)

**SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BANz AT 18.10.2012)

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch

Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54)

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217)

## 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 32.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierte Übersichtskarte, Bad Neuenahr
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenziertes Stadtplan, Bad Neuenahr
- [6] Immobilienmarktbericht 2020; Daten des Immobilienmarktes Südhessen: Herausgeber: Gutachterausschüsse für Immobilienwerte beim Amt für Bodenmanagement Heppenheim
- [7] Stumpe, Tillmann; Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis; Bundesanzeiger Verlag 2009

## 5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand November 2020) erstellt.

## 6 Verzeichnis der Anlagen

- |           |                                                                                                    |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Anlage 1: | Auszug aus der Straßenkarte                                                                        |
| Anlage 2: | Auszug aus dem Stadtplan                                                                           |
| Anlage 3: | Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts |
| Anlage 4: | Luftaufnahme                                                                                       |
| Anlage 5: | Fotos                                                                                              |

## Anlage 1

## Übersichtskarte

### Angaben zum Bewertungsobjekt:

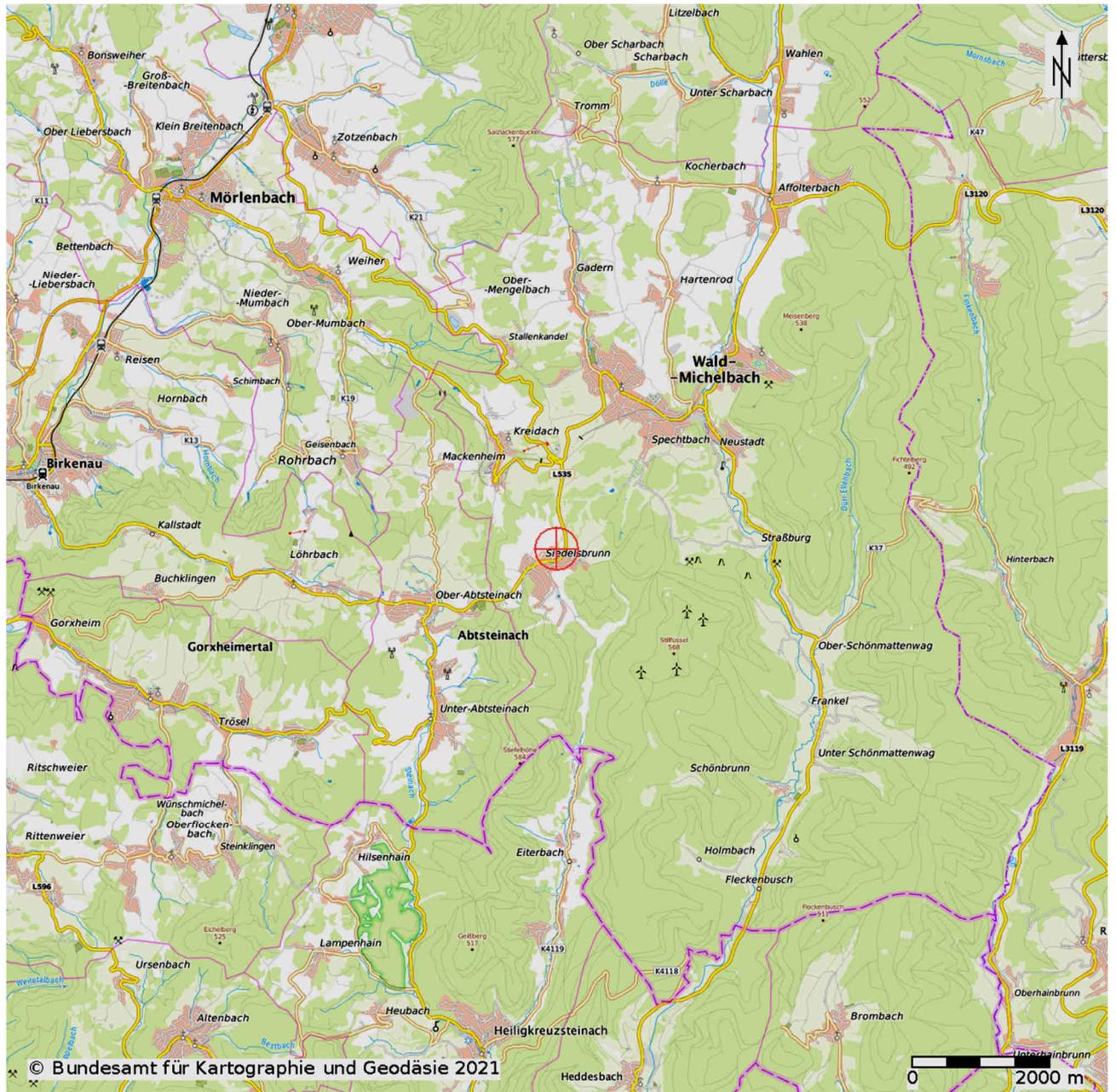
Postleitzahl: 69483

Ort: Wald-Michelbach

Straße: Auf der Höh

Hausnummer: 15

Transaktionsnummer: 20210406-8809-151100 - 1 –



## 1 Quellennachweis

Quelle: TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2021

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Datenquellen:

sg.geodatenzentrum.de/web\_public/Datenquellen\_TopPlus\_

Open.pdf

[www.bkg.bund.de](http://www.bkg.bund.de) Aktualität: 06.04.2021 Maßstab: 1:100.000

## Anlage 2

## Stadtplan

### Angaben zum Bewertungsobjekt:

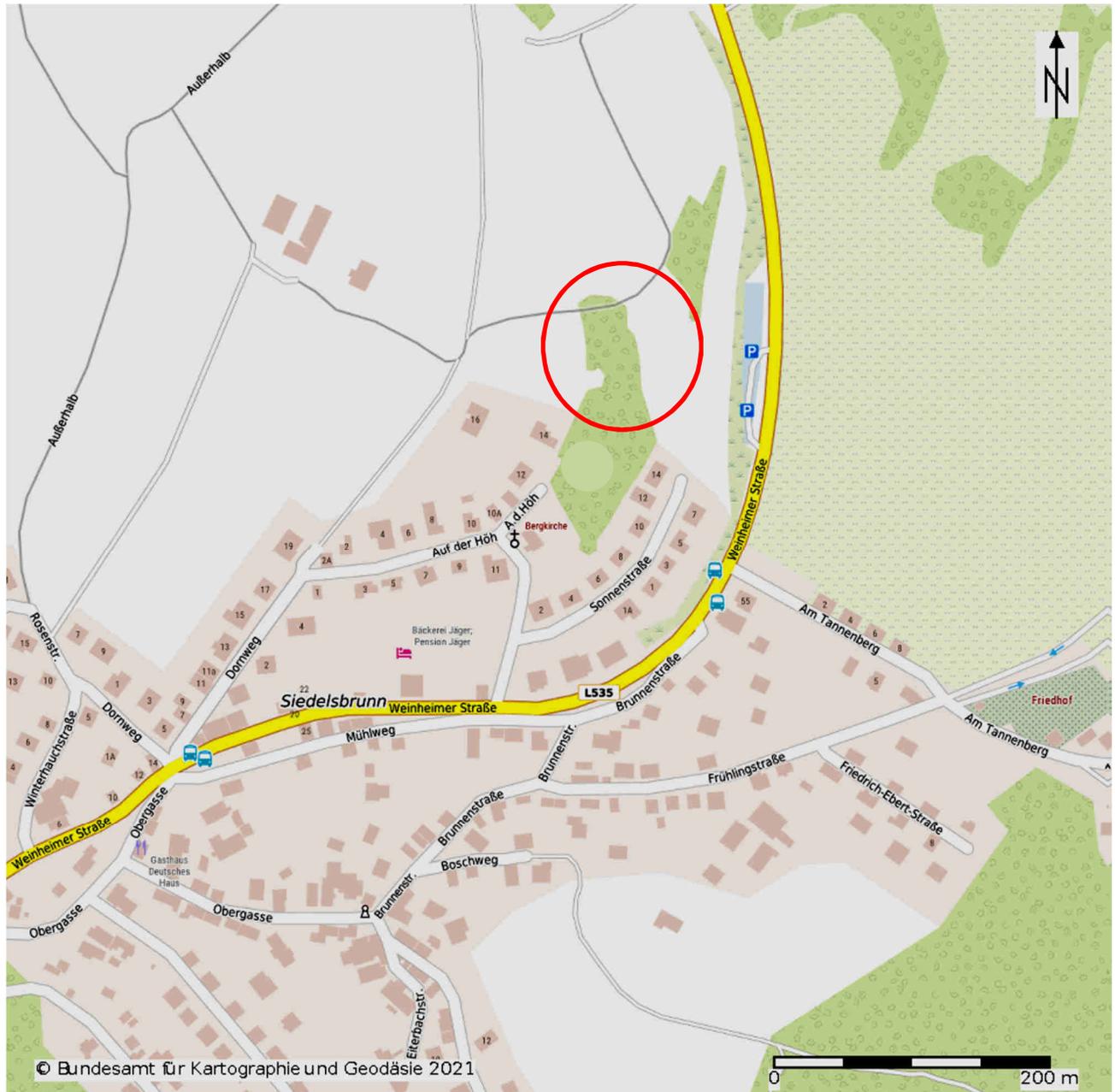
Postleitzahl: 69483

Ort: Wald-Michelbach

Straße: Auf der Höh

Hausnummer: 15

Transaktionsnummer: 20210406-8809-151100 - 1 –



## 1 Quellennachweis

Quelle: TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2021

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

Datenquellen:

[sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_](http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_)

Open.pdfwww.bkg.bund.de Aktualität: 06.04.2021 Maßstab: 1:5.000

3K 35/20

13

HESSEN

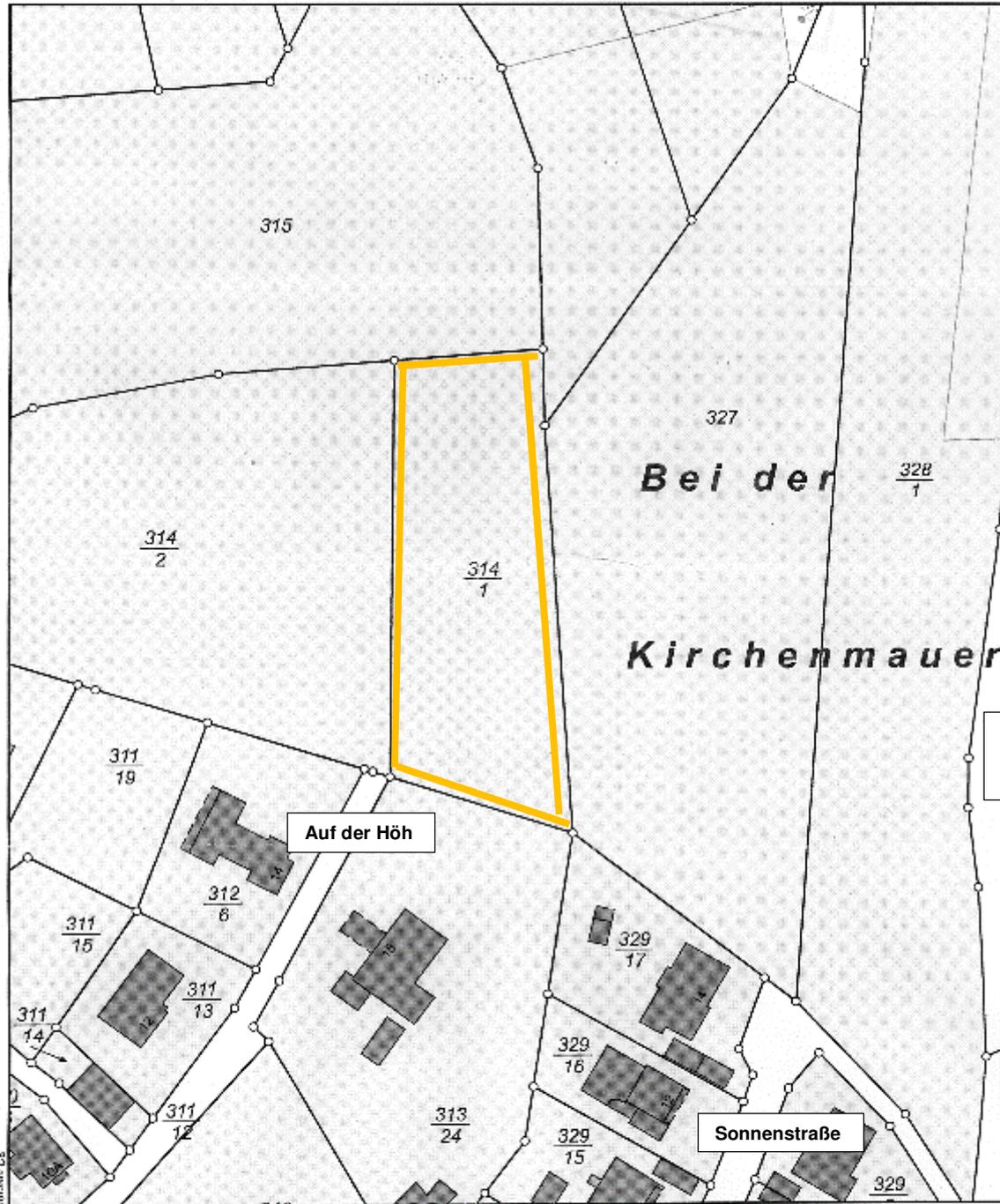


Amt für Bodenmanagement Heppenheim  
Odenwaldstraße 6  
64646 Heppenheim (Bergstraße)

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 1000  
Hessen  
Erstellt am 26.01.2021  
Antrag: 200803274-1  
AZ: 05 801 01540

Flurstück: 314/1  
Flur: 1  
Gemarkung: Siedelsbrunn  
Gemeinde: Wald-Michelbach  
Kreis: Bergstraße  
Regierungsbezirk: Darmstadt

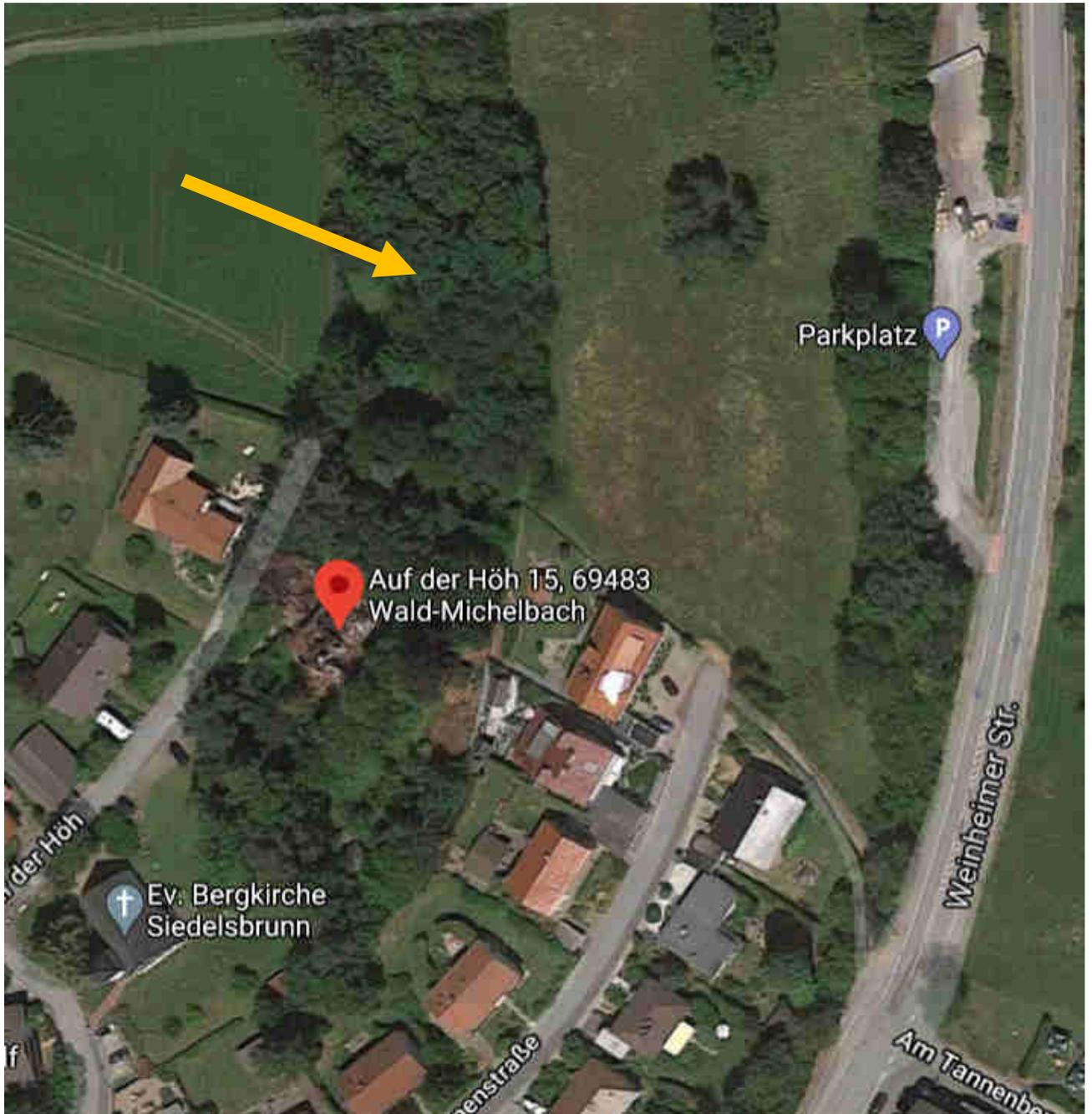


Parkplatz an der Landstraße nach Wald-Michelbach



Vervielfältigung nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungslücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgabe dienen.  
§19 Abs. 2 des Hessischen Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes vom 8. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2020 (GVBl. S. 430)

Anlage 4



**Anlage 5: Fotos**

Seite 1 von 5



Bild 1: Blick auf das Bewertungsgrundstück am Ende der Straße "Auf der Höh"



Bild 2: einfaches Tor am Grundstückszugang

**Anlage 5: Fotos**

Seite 2 von 5



Bild 3: die westliche Grundstücksgrenze des Bewertungsgrundstücks



Bild 4: Blick auf die Rasenfreifläche, der Wildzaun

**Anlage 5: Fotos**

Seite 3 von 5



Bild 5: aufgefüllte Freifläche



Bild 6: Blick aus westlicher Richtung

**Anlage 5: Fotos**

Seite 4 von 5



Bild 7: Blick aus nordwestlicher Richtung



Bild 8: Teilfläche mit lichter Bepflanzung

**Anlage 5: Fotos**

Seite 5 von 5



Bild 9: der östliche Grenzverlauf



Bild 10: der Holzstall