



Matthias Conrad
Immobilienwerte GmbH

Matthias Conrad Immobilienwerte GmbH · Ringstraße 26 · 36381 Schlüchtern



Geschäftsführer: Dipl. Ing. (FH) Matthias Conrad

Zertifizierter Sachverständiger für Markt- und
Beleihungswertermittlung, ZIS Sprengnetter Zert (S)
gemäß DIN EN ISO/IEC 17024

Zertifizierter Sachverständiger (TAS®) für Grundstücks-
bewertung, Mieten und Pachten · Z9908-01

Amtsgericht Hanau
Nussallee 17
63450 Hanau

DATUM:

11.04.2023

AKTENZEICHEN:

42 K 4/23



Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
durch DEKRA Certification
PC 0976676-57



Mitglied im Bundesverband
Deutscher Grundstückssach-
verständiger



Sachverständige

Mitglied im Landesverband Hessen
öffentlich bestellter und vereidigter sowie
qualifizierter Sachverständiger e.V.



Deutsche Vereinigung für Erbrecht
und Vermögensnachfolge e.V.

ANSCHRIFT:
Büro Schlüchtern
Ringstr. 26 · 36381 Schlüchtern

TEL.: +49 6664 91868-3
FAX: +49 6664 91868-4

E-MAIL:
matthias.conrad@web.de
INTERNET:
www.conrad-wertermittlung.com

ANSCHRIFT:
Büro Frankfurt
DEKRA Automobil GmbH
Borsigallee 24b
60388 Frankfurt am Main

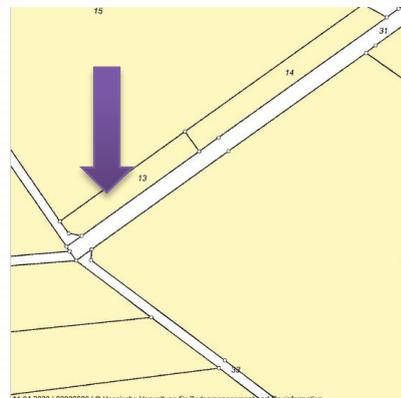
BANKVERBINDUNG:
KSK Gelnhausen
BIC HELADEF1GEL
IBAN DE07 5075 0094 0000
0727 46

USt.-Id.Nr.: DE 285670306

GERICHTSSTAND: Hanau
HRB 94207

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für die
landwirtschaftliche Fläche
in 63477 Maintal, Am Hühnergrund



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
11.04.2023 ermittelt mit rd.

1.270 €.

Ausfertigung Nr. 5

Dieses Gutachten besteht aus 25 Seiten inkl. Anlagen.

Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage.....	5
2.1.1	Großräumige Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Privatrechtliche Situation	5
2.4	Öffentlich-rechtliche Situation	5
2.4.1	Baulasten	5
2.4.2	Bauplanungsrecht	6
2.5	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	6
3	Ermittlung des Verkehrswerts.....	7
3.1	Grundstücksdaten.....	7
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	7
3.3	Bodenwertermittlung	8
3.3.1	Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	8
3.4	Vergleichswertermittlung	12
3.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	12
3.4.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	13
3.4.3	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	13
3.5	Verkehrswert	14
4	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	16
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	16
5	Verzeichnis der Anlagen	17



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, landwirtschaftliche Fläche; Feldrandstreifen
Objektadresse:	Am Hühnergrund 63477 Maintal
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Maintal, Blatt 2767, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Wachenbuchen, Flur 23, Flurstück 13 (685 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Hanau Nussallee 17 63450 Hanau
	Auftrag vom 10.03.2023 (Datum des Auftragschreibens)
Eigentümer:	XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	11.04.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	11.04.2023



1.4 Besonderheiten des Auftrags

Der Sachverständige (kurz: "SV") ist vom o.g. Auftraggeber (Kurz: "AG") bestellt worden, um den Verkehrswert nach § 194 BauGB zu dem angegebenen Stichtag (s.o.) zu ermitteln.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine landwirtschaftliche Fläche. Nach äußeren Anschein ist das Grundstück "zugewuchert". Für eine landwirtschaftliche Nutzung muss das Grundstück "freigelegt" werden.

Ob sich unter der Bodenoberfläche, oder in den Himbeersträuchern Unrat oder sonstige Ablagerungen befindet, war nach äußeren Anschein nicht ersichtlich.

Hinweis: vor einer finanziellen Disposition sollte das nochmals geprüft werden.

Bei der Ortsbesichtigung wurden für das Gutachten keine Bodenuntersuchungen auf Verdachtsflächen, Verunreinigungen, Kontaminationen und Nachforschungen im Kriegslastenverzeichnis oder Asbestlastenverzeichnis vorgenommen.

Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Main-Kinzig-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Maintal (ca. 39.200 Einwohner); Stadtteil Wachenbuchen (ca. 3.450 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	vgl. Anlage 5

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Feldfront:</u> ca. 60 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 11 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 685 m ²
-------------------	---

2.3 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 26.01.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Maintal, Blatt 2767 keine Eintragung.
---------------------------------------	--

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 19.01.2023 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
---------------------------------------	--



2.4.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Vorranggebiet der Landwirtschaft dargestellt.

2.5 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität): "reine" landwirtschaftliche Fläche
(vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)
685 m² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (4),
Entstehungsart Löß (Lö), Bodenzahl 70, Ackerzahl 71,
Ertragsmeßzahl 486



3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die landwirtschaftliche Fläche in 63477 Maintal, Am Hühnergrund zum Wertermittlungsstichtag 11.04.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Maintal	2767	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wachenbuchen	23	13	685 m ²

3.2 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

- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- 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.



3.3 Bodenwertermittlung

3.3.1 Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Objekt → ↓ Merkmal	Bewertungs- objekt	Vergleichsobjekte			
		Bodenricht- wert Nr.1	Bodenricht- wert Nr.2	Bodenricht- wert Nr.3	Bodenricht- wert Nr.5
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		LQ1	LQ2	LQ3	LQ4
Wert / Preis [€/m ²]	gesucht	2,50	2,50	2,90	2,00
beitragsrechtlicher Zustand	pflichtig	pflichtig	pflichtig	pflichtig	pflichtig
beitragsfreier Vergleichswert/-preis [€/m ²]		2,50	2,50	2,90	2,00
Stichtag	11.04.2023	16.02.2021	15.07.2021	23.08.2022	14.07.2022
Anpassungsfaktor	—	1,00	1,00	1,00	1,00
Erläuterung (Fußnotenbezeichnung)					
Entwicklungsstufe Anpassungsfaktor	landwirtschaftli- che Fläche —	Flächen der Land- oder Forstwirt- schaft (§ 3 Abs.1 Im- moWertV 21) 1,00			
Ackerzahl (AZ) Anpassungsfaktor	71 —	57 1,07	48 1,15	64 1,07	49 1,15
Erläuterung (Fußnotenbezeichnung)					
Zuschnitt/Form Anpassungsfaktor	ungünstig —	lageüblich 0,90	lageüblich 0,90	lageüblich 0,90	lageüblich 0,90
angepasster Vergleichswert/-preis × Gewicht [€/m ²]		2,41	2,59	2,79	2,07



Objekt → ↓ Merkmal	Bewertungs- objekt	Vergleichsobjekte			
		Bodenricht- wert Nr.4	Bodenricht- wert Nr.6	Bodenricht- wert Nr.7	Bodenricht- wert Nr.8 (A)
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		LQ1	LQ2	LQ3	LQ4
Wert / Preis [€/m ²]	gesucht	3,00	3,00	2,70	3,44
beitragsrechtlicher Zu- stand	pflichtig	pflichtig	pflichtig	pflichtig	pflichtig
beitragsfreier Vergleichswert/-preis [€/m ²]		3,00	3,00	2,70	3,44
Stichtag	11.04.2023	11.11.2022	01.06.2021	14.07.2021	14.01.2022
Anpassungsfaktor	—	1,00	1,00	1,00	1,00
Erläuterung (Fußnotenbezeichnung)					
Entwicklungsstufe Anpassungsfaktor	landwirtschaftliche Fläche —	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 Im- moWertV 21) 1,00			
Ackerzahl (AZ) Anpassungsfaktor	71 —	67 1,00	56 1,07	56 1,07	40 1,24
Erläuterung (Fußnotenbezeichnung)					
Zuschnitt/Form Anpassungsfaktor	ungünstig —	lageüblich 0,90	lageüblich 0,90	lageüblich 0,90	lageüblich 0,90
angepasster Vergleichswert/-preis × Gewicht [€/m ²]		2,70	2,89	2,60	3,84



Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichsobjekte

LQ1

Gemäß Lage: 63477 Maintal, Am Horn

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 14.03.2023

LQ2

Gemäß Lage: 63477 Maintal, Erle

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 14.03.2023

LQ3

Gemäß Lage: 63477 Maintal, Im Rosenbusch

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 14.03.2023

LQ4

Gemäß Lage: 63477 Maintal, Am Hohen Rain

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 14.03.2023

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichsobjekte

LQ1

Gemäß Lage: 63477 Maintal, Auf der Dornhecke

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 14.03.2023

LQ2

Gemäß Lage: 63477 Maintal, Im Diel

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 14.03.2023

LQ3

Gemäß Lage: 63477 Maintal, Im Landgraben

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 14.03.2023

LQ4

Gemäß Lage: 63477 Maintal, In der Lützenhartig

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 14.03.2023



Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

(vgl. § 9 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Aus der Summe aller angepassten und für diese Bodenwertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten $\pm 30,00\%$ als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach $1,92 \text{ €/m}^2 - 3,56 \text{ €/m}^2$.

Ein angepasster Vergleichswert/-preis unter- bzw. überschreitet diese Ausschlussgrenzen und wird deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen. Diese sind in der Tabelle der Vergleichsobjekte mit „(A)“ gekennzeichnet.

Bei Nichtberücksichtigung dieses „Ausreißers“ ergibt sich der relative Bodenwert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)		18,05 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	:	7,00
vorläufiger gemittelter relativer Bodenwert	=	2,58 €/m²

Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
vorläufiger relativer Bodenwert auf Vergleichsbasis		2,58 €/m ²
relativer Bodenwert	=	2,58 €/m²
Fläche	×	685,00 m ²
vorläufiger Bodenwert	=	1.767,30 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen Bodenwert	+	0,00 €
Bodenwert	=	1.767,30 €
	rd.	<u>1.770,00 €</u>

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.04.2023 insgesamt **1.770,00 €**.



3.4 Vergleichswertermittlung

3.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktanangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.



3.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts.

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		1.770,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	1.770,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	1.770,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	500,00 €
Vergleichswert	=	1.270,00 €
	rd.	1.270,00 €

3.4.3 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-500,00 €
• geschätzte Freilegungskosten pauschal	-500,00 €	
Summe		-500,00 €



3.5 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **1.270,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das landwirtschaftliche Grundstück in 63477 Maintal, Am Hühnergrund

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Maintal	2767	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wachenbuchen	23	13

zum Wertermittlungstichtag 11.04.2023 mit rd.

1.270 €

in Worten: eintausendzweihundertsiebzig Euro

geschätzt.

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.

Schlüchtern, den 11. April 2023


 Zertifizierter Sachverständiger ZIS Sprengnetter Zert (S)
 gemäß DIN EN ISO/IEC 17024
 Dipl.-Ing. (FH) Matthias Conrad





Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,- EUR begrenzt.

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.



4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

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

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)



5 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Luftbildaufnahme
- Anlage 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 4: Fotos
- Anlage 5: Wohnlage kompakt



Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



**Anlage 2: Luftbildaufnahme**

Seite 1 von 1

Orthophoto/Luftbild Hessen

63477 Maintal, Dorfelder Str.


geoport



11.04.2023 | 02009606 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Maßstab (im Papierdruck): 1:5.000
Ausdehnung: 850 m x 850 m



Orthophoto/Luftbild der Verwaltung Hessen in Farbe
Digitale Orthophotos sind verzerrungsfrei, maßstabgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation (HLBG). Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und werden im Maßstab 1:5.000 angeboten.

Datenquelle
Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)

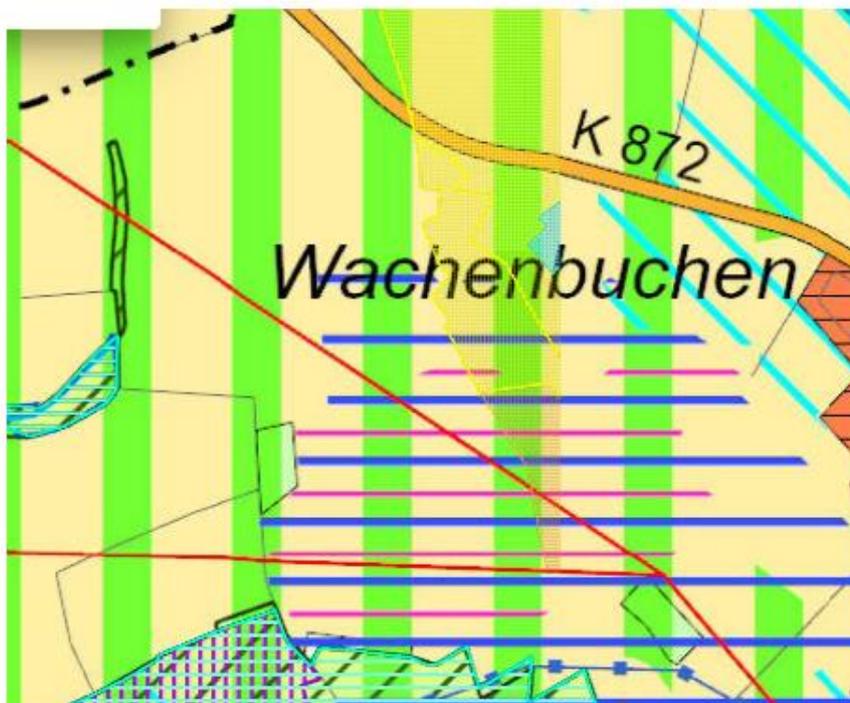
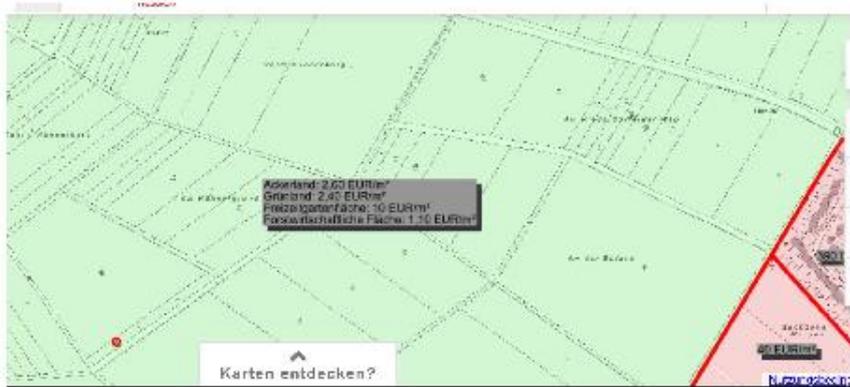


Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02009606 vom 11.04.2023 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023

Seite 1

Anlage 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Seite 1 von 2





Anlage 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Seite 2 von 2





Anlage 4: Fotos

Seite 1 von 1



Ansicht



Ansicht



Ansicht



Ansicht



Anlage 5: Wohnlage kompakt

Seite 1 von 3



WOHNLAGE KOMPAKT

Dorfelder Str.
63477 Maintal

INHALT

Wohnimmobilien Mikrolage
Wohnimmobilien Makrolage

Bestellung

02009606 vom 11.04.2023

**Anlage 5: Wohnlage kompakt**

Seite 2 von 3

Wohnimmobilien Mikrolage

63477 Maintal, Dorfelder Str.

MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gutsituierte in stadtnahen Umlandgemeinden; Speckgürtel: Gute neuere Einzelhäuser
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Hanau-West (2,5 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Maintal-Ost (3,3 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Hanau (7,5 km)
nächster Flughafen (km)	Frankfurt Airport (24,1 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Raiffeisenbank (0,1 km)

VERSÖRGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Algemein_Arzt	(0,3 km)
Zahnarzt	(2,5 km)
Krankenhaus	(5,6 km)
Apotheke	(0,1 km)
EKZ	(5,8 km)
Kindergarten	(2,4 km)
Grundschule	(3,2 km)
Realschule	(5,3 km)
Hauptschule	(17,8 km)
Gesamtschule	(10,7 km)
Gymnasium	(4,8 km)
Hochschule	(6,0 km)
DB_Bahnhof	(3,3 km)
Flughafen	(24,1 km)
DB_Bahnhof_ICE	(7,5 km)

© OpenStreetMap Contributors 2017 **Maketab (1:15.000)**

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 3 - (GUT)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.

▼

10 (katastrophal) 9 8 7 6 5 4 3 2 1 (exzellent)

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02009606 vom 11.04.2023 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellsten Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023

Seite 1



Anlage 5: Wohnlage kompakt

Seite 3 von 3

Wohnimmobilien Makrolage

63477 Maintal, Dorfelder Str.

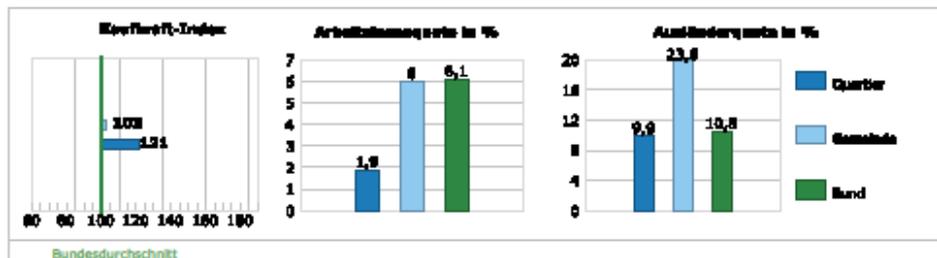
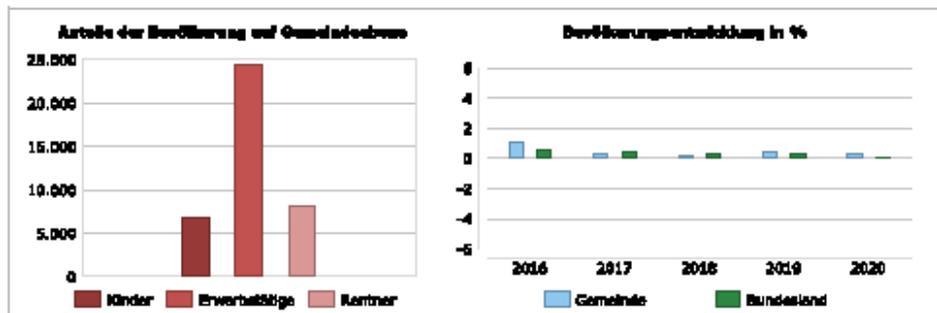
geoport

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Hessen		
Kreis	Main-Kinzig-Kreis		
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - verdichtete Kreise, Ober-/Mittelzentren		
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Wiesbaden (43,6 km)		
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Maintal, Stadt (2,3 km)		

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	39.553	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	24.385
Haushalte (Gemeinde)	17.924	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	28.701



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 5 - (MITTEL)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle:	Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2022	
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, Düsseldorf, 2020	
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatenbank, Stand: 2022	

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02009606 vom 11.04.2023 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023

Seite 1