



Öffentlich bestellt und vereidigt von der IHK Frankfurt am Main
Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors
Immobiliengutachter HypZert F für finanzwirtschaftliche Zwecke

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) für das Grundstück



Anschrift:	Gemarkung Oberissigheim, Flur 7, Flurstück 69
Objektart:	unbebautes Grundstück - Grünland
Aktenzeichen:	42 K 15/24
Verkehrswert:	9.600 € In Worten: neuntausendsechshundert
Auftraggeber:	Amtsgericht Hanau Zwangsversteigerungsabteilung
Wertermittlungsstichtag:	13.09.2024
Qualitätsstichtag:	13.09.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	13.09.2024
Adresse	An der Hauptwache 2, 60313 Frankfurt am Main
Telefon	+49 69 – 300 773 72
E-Mail	info@immobilienbewertung-reuter.de
Homepage	www.immobilienbewertung-reuter.de

Dieses Gutachten umfasst 24 Seiten und 5 Anlagen mit insgesamt 6 Seiten.
Es wird in 5-facher Ausfertigung erstellt.



1. VORBEMERKUNGEN	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Objekt.....	3
1.3 Eigentümer/-in.....	3
1.4 Datum des Auftrages.....	3
1.5 Zweck und Art des Gutachtens.....	3
1.6 Ortsbesichtigung	3
1.7 Wertermittlungsstichtag	3
1.8 Qualitätsstichtag.....	3
1.9 Mitwirkende Hilfskräfte	3
1.10 Zubehör i.S.d. § 97 BGB.....	4
1.11 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte.....	4
1.12 Allgemeine Hinweise	5
2. ZUSAMMENFASSUNG	6
3. GRUNDBUCH UND KATASTERANGABEN	7
3.1 Grundbuchangaben.....	7
3.2 Identität des Bewertungsobjektes/ Grundstücksgröße	7
3.3 Bestandsverzeichnis	7
3.4 Abteilung I Eigentümer/in	7
3.5 Abteilung II Rechte und Lasten	7
3.6 Allgemeine Hinweise zum Grundbuch.....	8
4. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG	9
4.1 Makrolage	9
4.2 Mikrolage	10
4.3 Beurteilung der Lage	10
5. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS	11
5.1 Grundstücksmerkmale	11
5.2 Altlasten	12
5.3 Immissionen	12
5.4 Hochwasserrisiko	12
5.5 Außenanlagen.....	12
6. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG	13
6.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)	13
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)	13
6.3 Rechte und Belastungen, Nutzung, Vermietung (§ 46 ImmoWertV)	13
6.4 Beitrags- und abgabenrechtliche Situation (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV)	13



6.5	Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Planfeststellungen, Nachbarrechte etc.)	14
7.	WIRTSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN UND GRUNDSTÜCKSMARKT	15
8.	GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG	16
9.	ABLEITUNG DES MARKTWERTES (§ 6 ImmoWertV)	18
10.	VERGLEICHSWERTERMITTLUNG (§§ 24 – 26 ImmoWertV)	19
10.1	Erläuterungen zum Vergleichswert	19
11.	PLAUSIBILISIERUNG DES ERGEBNISSES	21
11.1	Marktdaten und Würdigung des Ergebnisses	21
11.2	Nutzungs- und Drittverwendungsfähigkeit	21
11.3	Marktgängigkeit und Verwertbarkeit	21
12.	VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	22
13.	LITERATURVERZEICHNIS	23
13.1	Literatur	23
13.2	Rechtsgrundlagen	23
13.3	Sonstiges	23
14.	ANLAGEN	24
	Anhang I – Fotodokumentation	25
	Anhang II – Makrolage, Mikrolage	26
	Anhang III – Auszug aus der Liegenschaftskarte	27
	Anhang IV – Hochwasser- und Starkregengefährdung	28
	Anhang V – Beantwortung der Nebenaufgaben	30



1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Hanau - Zwangsversteigerungsabteilung
Nussallee 17
63450 Hanau

1.2 Objekt

Landwirtschaftliche Fläche
Gemarkung Oberissigheim, Flur 7, Flurstück 69

Interne Gutachtennummer - AGH-037-2024-63486

1.3 Eigentümer/-in

anonymisiert

1.4 Datum des Auftrages

29.07.2024

1.5 Zweck und Art des Gutachtens

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Hanau (Geschäftsnummer 42 K 15/24) soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) des Grundbesitzes eingeholt werden.

Der Wert des mitzuversteigernden beweglichen Zubehörs (§§ 97, 98 BGB) ist zu schätzen.

1.6 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 13.09.2024

Anwesende: Herr Reuter (Gutachter)

Umfang der Besichtigung: Der Bewertungsgegenstand wurde vollumfänglich besichtigt. Es erfolgte eine Inaugenscheinnahme des Umfelds des Bewertungsobjekts.

Feststellungen im Ortstermin: Keine.

1.7 Wertermittlungsstichtag

13.09.2024

1.8 Qualitätsstichtag

13.09.2024

1.9 Mitwirkende Hilfskräfte

Keine.



1.10 Zubehör i.S.d. § 97 BGB

Im Ortstermin wurde kein mitzuversteigerndes Zubehör vorgefunden. Im Rahmen der Wertermittlung wird der Wert des mitzuversteigernden beweglichen Zubehörs mit **0 €** ausgewiesen.

1.11 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Art der Unterlage	Datum
Unterlagen vom Auftraggeber	
Auftrag zur Immobilienwertermittlung – Amtsgericht Hanau	29.07.2024
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	23.04.2024
Auszug aus dem Liegenschaftskataster	21.03.2024
Beschluss – Zwangsversteigerungsverfahren 42 K 15/24	29.07.2024
Grundbuchauszug	29.07.2024
Durch den Verfasser eingeholte schriftliche und mündliche Auskünfte	
Altlastenauskunft – Regierungspräsidium Darmstadt	06.09.2024
Auskunft zum Bauplanungsrecht (mündlich), Magistrats der Stadt Maintal, Fachdienst Stadtentwicklung und Stadtplanung	11.12.2024
Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Amt für Bodenmanagement Büdingen	27.08.2024
Auskunft aus der Kaufpreissammlung, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte - Amt für Bodenmanagement Büdingen	09.12.2024
Flurstücks- und Eigentumsnachweis, Amt für Bodenmanagement Büdingen	08.01.2025
Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2024	Juli 2024
Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises 2024	Mai 2024
Kaufkraft 2024 - Michael Bauer Research GmbH	2024
Paket Unwetterrisiko, geoport	16.12.2023
Sonstiges	
Dokumentation zum Ortstermin	13.09.2024
Im Ortstermin erstellte Fotodokumentation	13.09.2024



1.12 Allgemeine Hinweise

Der Auftragnehmer übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit und / oder die Vollständigkeit der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen. Sollten einzelne Sachverhalte nicht ausreichend mit Tatsachen belegt sein, so wurden angemessene Annahmen getroffen. Sollten sich im Nachhinein die Unterlagen und / oder Annahmen als falsch herausstellen, so sind die davon betroffenen Teile des Gutachtens entsprechend zu korrigieren. Der Auftragnehmer behält sich das Recht vor, das Gutachten in einem solchen Fall nachträglich zu korrigieren.

Die in der Wertermittlung ausgewiesenen Herstellungskosten entsprechen im Allgemeinen nicht dem Versicherungswert (vgl. z.B. Simon/Cors/Halaczinsky/Teß: Handbuch der Grundstückswertermittlung, 5. Auflage, Vahlen 2003).

Diese Wertermittlung ist zum oben genannten Zweck für den Auftraggeber bestimmt. Eine etwaige Weitergabe an Dritte darf nur nach Zustimmung durch den Verfasser erfolgen. Gegenüber Dritten wird für die Richtigkeit der dem Gutachten zugrundeliegenden Angaben und der vorgenommenen Bewertung sowie für die Vollständigkeit keine Haftung übernommen. Ansprüche Dritter, gleich welcher Art, können dem Auftraggeber sowie den das Gutachten erstellenden Sachverständigen gegenüber nicht gestellt werden.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Auflagen, Abnahmen, Betriebserlaubnis etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grunds und Bodens erfolgt nicht. Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und der Nutzung des Grundstückes wird unterstellt.

Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften des Objektes erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung, der auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen sowie Auskünften der zuständigen Behörden.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme.

Es wurden keine Material zerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen.

Die im Gutachten aufgeführten Flächenangaben des Grundstückes wurden dem Grundbuch entnommen. Diese Angaben besitzen keinen öffentlichen Glauben und können keine Grundstücksvermessung ersetzen.

Diese Wertermittlung ist kein Boden- oder Altlastengutachten. Es wurden keine Untersuchungen des unbebauten Grundstückes bzw. Baugrundes durchgeführt. Für das Gutachten wird ein sofort bebaubares Grundstück unterstellt. Eine Untersuchung der Bausubstanz auf Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrlochfraß etc. wurde nicht vorgenommen.

Betriebsspezifische Einrichtungen, spezielle Einbauten, Maschinen, Anlagen sowie Ausrüstungen sind, soweit nicht anders vermerkt, nicht Gegenstand der Bewertung des Objektes.

Es wird unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungstichtag angemessen versichert ist.

Spezielle Ableitungen und Begründungen verbleiben in der Handakte des Sachverständigen und können bei Bedarf angefordert werden. Nachstehende Bewertung erfolgt ausdrücklich unter den vorgenannten Bedingungen bzw. Annahmen.



2. ZUSAMMENFASSUNG

Bei dem Bewertungsobjekt handelt sich um eine Grünlandfläche südlich des Stadtteils Oberissigheim der Stadt Bruchköbel. Das Flurstück hat im Grundbuch die Bezeichnung - Gemarkung Oberissigheim, Flur 7, Flurstück 69. Gemäß dem vorliegenden Liegenschaftsbuch ist die Fläche als Ackerland deklariert.

Die Ackerzahl beträgt 71 und die Grünlandzahl beträgt 51. Das Grundstück verfügt über keine Einfriedung.

Es handelt sich um ein Gebiet des äußeren Ortsbereichs mit landwirtschaftlicher Nutzung im Umfeld. Das Bewertungsobjekt ist aufgrund des vorliegenden Zuschnitts, der Größe, der Angaben im Liegenschaftsbuch und der Lage auch zur landwirtschaftlichen Nutzung geeignet. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Objekt von potenziellen Erwerbern für die eigene Nutzung oder Verpachtung nachgefragt wird. Es besteht eine unterdurchschnittliche Verkehrsanbindung und Infrastruktur. Die Anbindung mit landwirtschaftlichen Maschinen ist gegeben. Die Lage wird durch den Sachverständigen für die vorhandene Nutzung unter Berücksichtigung der Lagemerkmale als **durchschnittlich** geeignet eingeschätzt.



3. GRUNDBUCH UND KATASTERANGABEN

3.1 Grundbuchangaben

Grundbuchauszug vom: 29.07.2024
Letzte Änderung vom: 29.04.2024
Amtsgericht: Hanau
Grundbuch von: Oberissigheim
Band: -
Blatt: 1052

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche in m ²
2	Oberissigheim	7	69	Landwirtschaftsfläche auf dem Gleichen	3.564
Summe					3.564

3.2 Identität des Bewertungsobjektes/ Grundstücksgröße

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuches, der Flurkarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte grob überschlägig plausibilisiert.

3.3 Bestandsverzeichnis

Gemäß dem vorliegenden Grundbuchauszug sind keine begünstigenden Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Herschvermerke) vorhanden.

3.4 Abteilung I Eigentümer/in

anonymisiert

3.5 Abteilung II Rechte und Lasten

In Abteilung II der Grundbücher sind folgende Eintragungen vorhanden:

Lfd. Nr. 4 – Zwangsversteigerungsvermerk

Die Eintragung betrifft die lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses. Die Eintragung hat folgenden Inhalt:

„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Hanau- Abt. 42 – Zwangsversteigerungsabteilung, 42 K 15/24); eingetragen am 29.04.2024.“

Beurteilung:

Wird eine Zwangsversteigerung vom Gericht angeordnet, so hat das Gericht das Grundbuchamt um Eintragung dieser Anordnung in das Grundbuch zu ersuchen. Dieser Vermerk soll verhindern, dass der Schuldner nach Anordnung der Zwangsversteigerung noch



Verfügungen über das Grundstück trifft, die die Versteigerungsinteressen oder den Erwerber benachteiligen könnten. Durch den Vermerk tritt keine Grundbuchsperre ein, Belastungen sind also weiterhin möglich.

Bewertung:

Im Rahmen der Wertermittlung wird von einer Löschung der genannten Last nach erfolgter Versteigerung ausgegangen. Es besteht kein Werteeinfluss.

3.6 Allgemeine Hinweise zum Grundbuch

Der Bewertung wird unterstellt, dass zwischen dem Datum des vorliegenden Grundbuchauszuges und dem Bewertungsstichtag bezüglich des Objektes keine Änderungen vorgenommen worden sind.

Eintragungen in **Abteilung III** sind für den Verkehrswert nicht relevant und bleiben daher in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

3.7 Flurstücks- und Eigentumsnachweis

Es wurde zusätzlich zum Grundbuch eine Auskunft aus dem Liegenschaftsbuch angefordert.

Flurstück 69, Flur 7, Gemarkung Oberissigheim

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Bruchköbel
Kreis Main-Kinzig
Regierungsbezirk Darmstadt

Lage: Auf dem Gleichen

Fläche: 3 564 m²

Tatsächliche Nutzung: 3 564 m² Ackerland

Bodenschätzung: 3 564 m² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Löß (Lö), Bodenzahl 70, Ackerzahl 73, Ertragsmesszahl 2 602

Gesamtertragsmesszahl 2 602



4. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

4.1 Makrolage

Bundesland	Hessen
Landkreis	Main-Kinzig-Kreis
Stadt	Bruchköbel
Ortsteil	Oberissigheim
Einwohnerzahl	ca. 20.894 Einwohner (Stand 31.12.2023, Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt)
Kaufkraft pro Einwohner	28.274 € – Main-Kinzig-Kreis 27.770 € – Hessen 27.939 € – Deutschland (Quelle: © 2024 Michael Bauer Research GmbH)
Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex	101,2 – Main-Kinzig-Kreis 102,7 – Hessen 100,0 – Deutschland (Quelle: © 2024 Michael Bauer Research GmbH)
Arbeitslosenquote	5,5 % - Main-Kinzig-Kreis 5,5 % - Hessen 6,0 % - Deutschland (Bundesagentur für Arbeit, Monatsbericht September 2024)
Demografische Entwicklung	Gemäß dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung beträgt die relative Bevölkerungsprognose (2021 bis 2045) für den Main-Kinzig-Kreis +6,4 %.

Lagebeschreibung

Bruchköbel ist eine Stadt im osthessischen Main-Kinzig-Kreis mit ca. 21.000 Einwohnern. Bruchköbel grenzt an die Stadt Nidderau, die Gemeinde Hammersbach, die Gemeinde Neuberg, die Stadt Erlensee, die Stadt Hanau und an die Gemeinde Schöneck. Die Stadt Bruchköbel gliedert sich in die Stadtteile Bruchköbel (Kernstadt), Roßdorf, Niederissigheim, Oberissigheim und Butterstadt.

Bruchköbel ist über die Anschlussstelle Hanau-Nord an die BAB 66 angebunden. Des Weiteren verläuft westlich die autobahnähnlich ausgebaute Bundesstraße B 45. Bruchköbel ist durch diverse Buslinien erschlossen, die bis nach Hanau verlaufen. Darüber hinaus verfügt die Kernstadt über einen Bahnhof (RB), der unter anderem über Verbindungen nach Frankfurt und Hanau verfügt.

Das Bewertungsobjekt liegt im südlichen Randbereich des Stadtteils Oberissigheim von Bruchköbel.



4.2 Mikrolage

Umgebung	Die Umgebung besteht aus landwirtschaftlich genutzten Flächen.
Lage im Ort/Umland	Das Bewertungsobjekt befindet sich am südlichen Rand von Oberissigheim. Ca. 180 m nördlich (Luftlinie) beginnt der Ortsrand von Oberissigheim.

Verkehrsanbindung

Bus	Die nächste Bushaltestelle (Bruchköbel-Oberissigheim Bergstraße) befindet sich in ca. 850 m Entfernung
Bahn	Die Entfernung zum Bahnhof Bruchköbel beträgt ca. 4 km. Von hier aus besteht Anschluss an die RB-Bahn. Umfassender Anschluss an den Fernverkehr besteht über den Hauptbahnhof Hanau (ICE, RE, RB, S-Bahn).
Straße	Das Grundstück mit dem Bewertungsgegenstand liegt an einer öffentlichen Straße ohne Fußweg und ohne Farbmarkierung.
Autobahn	Die nächste Autobahnauffahrt zur BAB 66 (AS Erlensee) ist ca. 6,6 km entfernt.
Bundesstraße	Die nächstgelegene Bundesstraße B 45 befindet sich in ca. 5 km Entfernung.

Beurteilung Verkehrsanbindung

Zusammenfassend kann die Verkehrsanbindung als **unterdurchschnittlich** eingeschätzt werden.

Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in einem Umkreis von ca. 4 km um das Bewertungsobjekt in ausreichendem Ausmaß vorhanden, aber nicht fußläufig erreichbar.
Krankenhaus	Das nächste Krankenhaus (Klinikum Hanau) befindet sich in ca. 10 km Entfernung.

Beurteilung Infrastruktur

Zusammenfassend kann die Infrastruktur als **unterdurchschnittlich** eingeschätzt werden.

4.3 Beurteilung der Lage

Es handelt sich um ein Gebiet des äußeren Ortsbereichs mit landwirtschaftlicher Nutzung im Umfeld. Das Bewertungsobjekt ist aufgrund des vorliegenden Zuschnitts, der Größe, der Angaben im Liegenschaftsbuch und der Lage auch zur landwirtschaftlichen Nutzung geeignet. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Objekt von potenziellen Erwerbern für die eigene Nutzung oder Verpachtung nachgefragt wird. Es besteht eine unterdurchschnittliche Verkehrsanbindung und Infrastruktur. Die Anbindung mit landwirtschaftlichen Maschinen ist gegeben. Die Lage wird durch den Sachverständigen für die vorhandene Nutzung unter Berücksichtigung der Lagemerkmale als **durchschnittlich** geeignet eingeschätzt.



5. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

5.1 Grundstücksmerkmale

Grundstücksgröße

3.564 m² gemäß Grundbuch (gesamte Grundstücksgröße)

Erschließungszustand

Wasserversorgung	kein Anschluss an das öffentliche Netz
Abwasserentsorgung	kein Anschluss an die öffentliche Kanalisation
Elektrizität	kein Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz
Gas	kein Anschluss an das öffentliche Netz
Telekommunikation	kein Telefon- und Internetanschluss

Grundstücksgestalt

Das Flurstück weist einen schlauchartigen Zuschnitt auf.

Grenzverhältnisse

Es besteht keine Grenzbebauung.

Bodenbeschaffenheit

Das Grundstück weist eine leichte Hanglage auf. Das Grundstück fällt von Süd nach Nord leicht ab.

Bodenqualität

Im Zusammenhang mit der Bewertung von Ackerflächen spielt die Güte des Bodens eine entscheidende Rolle. Je besser die Bodenqualität ist, desto größer ist die zu erwartende Ertragsstabilität. Um eine vergleichbare Basis herzustellen, wurden allen landwirtschaftlichen Nutzflächen Relativwerte zwischen 0 und 100 (Bodenpunkte) zugewiesen, wobei 0 die schlechteste und 100 die beste Güte darstellt. Böden mit weniger als 30 Bodenpunkten gelten als landwirtschaftlich sehr eingeschränkt nutzbar. Mittlere Ackerflächen haben 30 bis 50 Bodenpunkte, gute Ackerflächen 50 bis 60 und sehr gute über 60 Punkte.

Die Schätzung des Ackerlandes erfolgt anhand des Ackerschätzungsrahmens durch eine kombinierte Bewertung von Bodenart, Zustandsstufe (Bodenentwicklung) und Ausgangsgestein der Böden. Das Ergebnis, die Bodenzahl, drückt Reinertragsunterschiede aus, die bei üblicher und ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nur durch den Ertragsfaktor Boden bedingt sind. Durch Zu- und Abschläge für die Ertragsfaktoren Gelände und Klima (Jahresdurchschnittstemperatur) erhält man die Ackerzahl. Im Liegenschaftsbuch wurde folgende Bodenqualität ausgewiesen:

- Bodenart Lehm (L)
- Zustandsstufe (4)
- Entstehungsart Löß (Lö)
- Bodenzahl 70
- Ackerzahl 73
- Ertragsmesszahl 2 602



5.2 Altlasten

Gemäß Auskunft vom 06.09.2024 des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt ist das Grundstück nicht in der Altflächendatei FIS-AG des Landes Hessen erfasst.

Diese Wertermittlung ist kein Boden- oder Altlastengutachten. Es wurden keine Untersuchungen des Baugrundes durchgeführt. Für das Gutachten wird ein sofort bebaubares Grundstück unterstellt. Die Bewertung geht auf Basis der vorliegenden Informationen von keinem wertrelevanten Einfluss durch Altlasten aus.

5.3 Immissionen

Es wurden im Rahmen des Ortstermins keine die vorhandene Nutzung beeinträchtigende Immissionen verursacht durch PKW, Flug oder Bahnlärm festgestellt.

5.4 Hochwasserrisiko

Gemäß online Auskunft „Zürs Hochwassergefährdung“ vom 16.12.2024 liegt das Bewertungsobjekt in einem Gefährdungsgebiet „GK1“. Dies entspricht einer sehr geringen Gefährdung. Die statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers liegt bei einmal in 200 Jahren. Die Gefährdung hinsichtlich Starkregenereignissen wird gemäß geoport als „mittel“ eingeschätzt.

5.5 Außenanlagen

Einfriedung und sonstige Anlagen

Das Bewertungsobjekt ist nicht eingefriedet. Es befindet sich keine baulichen Anlagen auf dem Grundstück.

Bodenbefestigung

Das Grundstück ist unbefestigt.

Anpflanzungen

Das Grundstück ist mit Rasen und teilweise Bäumen bepflanzt. Die Anpflanzungen wirken durchschnittlich gepflegt.



6. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG

6.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Es handelt sich um Flächen der Land- oder Forstwirtschaft gemäß § 3 Abs. 1 ImmoWertV.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)

Flächennutzungsplan

Gemäß digitaler Auskunft des Regionalverbandes Frankfurt Rhein-Main vom 25.11.2024 befindet sich das Grundstück im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplanes.

Gemäß Flächennutzungsplan befindet sich das Grundstück in einer als „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ dargestellten Fläche.

Bebauungsplan

Gemäß mündlicher Auskunft des Magistrats der Stadt Maintal, Fachdienst Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 11.12.2024 befindet sich das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen oder sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes.

Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 35 BauGB - Bauen im Außenbereich.

6.3 Rechte und Belastungen, Nutzung, Vermietung (§ 46 ImmoWertV)

Dienstbarkeiten/ Nutzungsrechte

Siehe hierzu Angaben unter Punkt 3 des Gutachtens.

Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bauordnungsamtes des Main-Kinzig-Kreis vom 23.04.2024 sind für das Flurstück keine Baulasten eingetragen.

Nutzung des Objektes, ggf. Historie

Das Bewertungsobjekt war zum Stichtag ungenutzt und dient vermutlich zu Erholungszwecken.

Mietvertragliche Bindungen zum Stichtag

Es waren zum Bewertungszeitpunkt keine miet- oder pachtvertraglichen Bindungen bekannt.

6.4 Beitrags- und abgabenrechtliche Situation (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Liegenschaft wird über einen befestigten Wirtschaftsweg erschlossen. Die öffentlichen Verkehrsanlagen im Umfeld des Bewertungsobjekts sind nur teilweise hergestellt. Die üblichen Spartenanschlüsse sind nicht vorhanden.

Es wird davon ausgegangen, dass im aktuellen Entwicklungszustand kurz- bis mittelfristig keine Beiträge nach BauGB bzw. KAG für den Ausbau von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen anfallen.



6.5 Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Planfeststellungen, Nachbarrechte etc.)

Sanierungs-, Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren

Gemäß mündlicher Auskunft des Magistrats der Stadt Maintal, Fachdienst Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 11.12.2024 ist das Grundstück nicht in ein Sanierungs-, Flurbereinigungs- oder sonstiges Entwicklungsgebiet einbezogen.

Denkmalschutz

Gemäß mündlicher Auskunft des Magistrats der Stadt Maintal, Fachdienst Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 11.12.2024 besteht für das Objekt kein Denkmalschutz.

Naturschutz

Gemäß online-Auskunft des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain vom 02.01.2025 liegt das Bewertungsobjekt in keinem Landschaftsschutzgebiet, Forstschutzgebiet oder Naturschutzgebiet.

Sonstiges

Weitere wertbeeinflussende privat- und öffentlich-rechtliche Gegebenheiten waren zum Wertermittlungsstichtag nicht bekannt.



7. WIRTSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN UND GRUNDSTÜCKSMARKT

Gesamtmarkt

Der deutsche Immobilienmarkt wies im Jahr 2021 wie schon in den beiden Vorjahren insgesamt sehr günstige Rahmenbedingungen auf. Ein historisch niedriges Zinsumfeld, fehlende Anlagealternativen und eine überaus hohe Nachfrage in allen Assetklassen sorgen für eine anhaltende Dynamik. Die Nachfrage von Investoren nach Sachwerten war trotz der Einschränkungen und Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Corona-Krise weiterhin sehr hoch.

Das Wirtschaftswachstum in Deutschland wurde durch die Covid-19 Pandemie seit Januar 2020 und den Krieg in der Ukraine seit Februar 2022 abgeschwächt, und die zukünftige Entwicklung ist von Unsicherheit geprägt.

Seit Anfang 2022 haben sich die Finanzierungskonditionen, bedingt durch massive Zinserhöhungen der EZB, nachhaltig verschlechtert.

Durch die erhöhten Zinsen sowie die zurückhaltende Darlehensvergabe von finanzierenden Banken sind Kaufinteressenten vielfach nicht bereit oder nicht in der Lage, das geforderte Kaufpreisniveau zu bezahlen.

Darüber hinaus haben sich, insbesondere bei institutionellen Investoren, die Renditeerwartungen an Anlageobjekte nachhaltig an das veränderte Marktumfeld mit erhöhter Inflation und erhöhten Zinsen angepasst. In der Folge ist derzeit an den Immobilienmärkten eine sehr geringe Transaktionsaktivität zu beobachten, welche insbesondere auf Kaufpreisuneinigkeiten zwischen Käufer und Verkäufer zurückzuführen ist.

Der Einfluss auf die Kaufpreise und den Immobilienmarkt ist daher noch nicht abschließend abschätzbar oder nur durch ein geringes Transaktionsvolumen belegt. Die Ergebnisse von Wertermittlungen sind daher gegebenenfalls mit erhöhten Unsicherheiten behaftet.

Immobilienmarkt Hessen

Gemäß Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2024 sind die Anzahl an Transaktionen im Jahr 2022 im Vergleich zum Vorjahr um ca. -16,3 % auf nunmehr 47.707 Kaufverträge (alle Nutzungsarten) und der landesweite Geldumsatz um -30,5 % auf rd. 15,43 Mrd. € gesunken. Hessen ist durch ein starkes Süd-Nord-Gefälle geprägt. Im Großraum Wiesbaden-Frankfurt-Darmstadt und den angrenzenden Landkreisen konzentrieren sich Wirtschaftsbetriebe, Handel, Banken, Verkehr und Verwaltung. Entsprechend ist die Bevölkerungsdichte hoch und die meisten Immobilientransaktionen finden dort statt. Das spiegelt sich auch darin wider, dass hier hessenweit die höchsten Grundstücks- und Immobilienpreise gezahlt werden.

Immobilienmarkt Main-Kinzig-Kreis und Maintal

Im Main-Kinzig-Kreis wurden 2023 in Summe 3.800 Kaufverträge und ein Geldumsatz von 1,075 Mrd. € registriert. In Bruchköbel wurden 2023 in Summe 15 Kaufverträge für Agrarland registriert. Der Geldumsatz betrug dabei in Summe 762.000 € und der Flächenumsatz 18,51 ha. Der Preis m² ergibt sich somit zu 4,12 €/m².



8. GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG

Durchführung der Wertermittlungsverfahren

Grundlage der Bewertung sind die sogenannten „normierten Verfahren“, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben sind.

In der Immobilienwertermittlung werden im Wesentlichen drei Verfahren angewandt:

- das Ertragswertverfahren
- oder das Sachwertverfahren
- oder das Vergleichswertverfahren

Die Wahl des wertbestimmenden Verfahrens richtet sich nach der Art des Bewertungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten.

Das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

Das Ertragswertverfahren eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Erzielung einer Rendite im Vordergrund steht. Dabei handelt es sich um Mehrfamilien- und Geschäftsgrundstücke, Grundstücke mit gemischter Nutzung, Gewerbe und Industriegrundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen wie Hotels, Sozialimmobilien etc. Der Ertragswert wird als Summe von Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen gebildet.

Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Das Sachwertverfahren eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Dies sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie Doppel- und Reihenhausgrundstücke. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 40 ImmoWertV) ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) bzw. Erfahrungswerten bestimmt. Dabei wird zunächst der Neubauwert des Objektes ermittelt. Im Anschluss erfolgt eine Minderung um Altersabschläge. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind im Rahmen des Sachwertverfahrens insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Das Vergleichswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die bezüglich ihrer Eigenschaften mit anderen Objekten direkt verglichen werden können (Wohnungs- und Teileigentum, unbebaute Grundstücke etc.). Voraussetzung hierfür ist, dass eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen von Objekten zur Verfügung steht, die mit dem Bewertungsobjekt bezüglich ihrer den Wert beeinflussenden Merkmale weitgehend übereinstimmen.



Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)

Der Wert des Bodens ist gemäß § 40 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, vorrangig im Vergleichswertverfahren, zu ermitteln. Maßgebend sind die Lagequalität sowie die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Dabei erfolgt die Bewertung regelmäßig auf der Grundlage von Bodenrichtwerten (vgl. §§ 13 bis 17 ImmoWertV), die - sofern erforderlich - an das zu bewertende Grundstück angepasst werden.

Hinweis

Bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 01.01.2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag die ImmoWertV 2021 anzuwenden. Gleichzeitig ist die ImmoWertV vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639), die durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26.11.2019 (BGBl. I S. 1794) geändert worden ist, außer Kraft getreten. Jedoch hat das Inkrafttreten der neuen und Außerkrafttreten der alten Verordnung keinen Einfluss auf die bestehenden rechtlichen Regelungen der Bundesländer, die ihrerseits tätig werden müssen, um die neue Rechtsverordnung in Landesrecht zu überführen mittels Ausführungsgesetzen und Durchführungsverordnungen BauGB, Gutachterausschussverordnung etc.

Es wird sich im Rahmen der Wertermittlung auf die Daten und rechtlichen Grundlagen des Grundstücksmarktberichtes des Gutachterausschusses bezogen. Sofern der Gutachterausschuss noch Daten auf Basis der alten ImmoWertV veröffentlicht hat, wird im Sinne der Modellkonformität auf Basis der alten ImmoWertV gearbeitet.



9. ABLEITUNG DES MARKTWERTES (§ 6 ImmoWertV)

Begründung des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)

Als maßgebliches Wertermittlungsverfahren wird für die vorliegende Objektart der Vergleichswert als wertbestimmendes Verfahren herangezogen, da sich potenzielle Käufer derartiger Immobilien vordergründig an Vergleichskaufpreisen orientieren. Für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens steht eine ausreichende Anzahl an Kaufpreisen zur Verfügung. Die Ableitung des Vergleichswertes erfolgt daher auf Basis von Vergleichspreisen des Gutachterausschusses. Zur Plausibilisierung des Verfahrensergebnisses werden Marktdaten herangezogen.

Allgemeine Wertverhältnisse (§ 7 Abs. 1 ImmoWertV)

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind im Rahmen des Vergleichswertverfahrens in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sein. Soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.



10. VERGLEICHSWERTERMITTLUNG (§§ 24 – 26 ImmoWertV)

10.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte konnten für die gegenständliche Lage lediglich 2 Kauffälle übermittelt werden. Diese lagen bei 2,67 €/m² (1.500 m² Grundstücksgröße, Ackerzahl 74) und 3,60 €/m² (1.388 m² Grundstücksgröße, Ackerzahl 74). Aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen kann anhand der Vergleichspreise kein unmittelbarer Preisvergleich stattfinden. Die Wertableitung erfolgt daher auf Basis des Bodenrichtwertes.

10.2 Bodenrichtwert

Der Wert des Bodens ist gem. § 40 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Maßgebend sind die Lagequalität sowie die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Dabei erfolgt die Bewertung i.d.R. auf der Grundlage von Bodenrichtwerten (vgl. § 13 ImmoWertV), die - sofern erforderlich - an das zu bewertende Grundstück angepasst werden.

10.3 Anpassungen

Der Gutachterausschuss hat für die gegenständliche Lage folgenden Bodenrichtwert veröffentlicht:

Gemeinde:	Bruchköbel
Gemarkung:	Oberissigheim
Bodenrichtwert:	Ackerland – 3,60 €/m ² / Grünland – 2,70 €/m ² / Forstwirtschaftliche Fläche – 1,10 €/m ²
Stichtag:	01.01.2024
Qualität:	Land- und forstwirtschaftliche Fläche
Ackerzahl:	71
Grünlandzahl:	51

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurde für die Bodenrichtwertzone eine Ackerzahl von 71 ausgewiesen. Das Bewertungsgrundstück verfügt über eine Ackerzahl von 73 (gute Qualität) und entspricht somit im Wesentlichen der Bodenqualität der Bodenrichtwertzone. Das Grundstück entspricht hinsichtlich der Größe und des Zuschnitts im Wesentlichen den umliegenden Flurstücken der Bodenrichtwertzone. Eine Anpassung des Richtwertes aufgrund der Größe und des Zuschnitts sowie der Topografie des Bewertungsobjektes wird nicht für erforderlich gehalten. Eine konjunkturelle Anpassung wird, unter Berücksichtigung der Nähe des Stichtages des Bodenrichtwertes zum Wertermittlungsstichtag, ebenfalls für nicht erforderlich gehalten.



Das Bewertungsgrundstück war zum Stichtag als Grünlandfläche genutzt. Es muss daher davon ausgegangen werden, dass ein potenzieller Erwerber, der die Fläche als Ackerland nutzen möchte, Kosten für eine Urbarmachung aufbringen muss. Somit wären gemäß Einschätzung des Sachverständigen potenzielle Erwerber auch nur bereit, einen Preis für Grünlandflächen zu bezahlen. Der Bodenrichtwert für Grünlandflächen beträgt 2,70 €/m² bei einer Grünlandzahl von 51. Gemäß Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses bestehen keine Korrelationen zwischen Bodenrichtwert und Grünlandzahl. Auf eine Anpassung kann daher verzichtet werden. Für die Wertermittlung wird ein Bodenwert in Höhe von **2,70, - €/m²** in Ansatz gebracht.

I. Grundstücksgröße		
Flurstück Nr. 69		3.564,00 m ²
gesamte Grundstücksgröße		3.564,00 m²
II. Bodenrichtwertkriterien		Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises
Art der baulichen Nutzung		Grünland
Stichtag		01.01.2024
Bodenrichtwert		2,70 €/m ²
Beitragsrechtlicher Zustand		erschließungsbeitragspflichtig
Entwicklungszustand		Land- und forstwirtschaftliche Fläche
II. Merkmale Bewertungsgrundstück		
Art der baulichen Nutzung		Grünland
Stichtag		13.09.2024
Beitragsrechtlicher Zustand		erschließungsbeitragspflichtig
Entwicklungszustand		Land- und forstwirtschaftliche Fläche
III. Anpassungen		
Keine		1,000
Bodenrichtwert nach Anpassung		2,70 €/m²
IV. Marktanpassung		
Entwicklung seit letztem Stichtag	0 %	0 €/m ²
Bodenrichtwert nach Anpassung		2,70 €/m²
V. Wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale		
-		-
Bodenrichtwert nach Anpassung der Grundstücksmerkmale		2,70 €/m²
Angesetzter Bodenrichtwert		2,70 €/m²
VI. Bodenwert		
Bodenwert		9.623 €
Rundung		-23 €
Bodenwert gerundet		9.600 €



11. PLAUSIBILISIERUNG DES ERGEBNISSES

11.1 Marktdaten und Würdigung des Ergebnisses

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt wird aus dem Ergebnis der Vergleichswertermittlung abgeleitet. Für das Bewertungsobjekt wurde ein vorläufiger Vergleichswert in Höhe von **9.623 €** bzw. rd. **2,70 €/m²** Grundstücksfläche ermittelt.

Im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2024 für den Main-Kinzig-Kreis wurde ein durchschnittlicher Bodenrichtwert von 3,20 €/m² für Agrarland für Bruchköbel veröffentlicht. Im Landesgrundstücksmarktbericht Hessen 2024 wurden für Bruchköbel nur allgemein „landwirtschaftliche Flächen“ ausgewertet. Diese lagen in einer Spanne von 2,30 bis 4,20 €/m², i.M. 3,07 €/m².

11.2 Nutzungs- und Drittverwendungsfähigkeit

Die Drittverwendungsfähigkeit ist eingeschränkt auf eine Nutzung als Freizeitfläche oder zur Umnutzung als landwirtschaftliche Fläche. Die Nutzbarkeit durch Dritte ist gegeben und wird als normal beurteilt.

11.3 Marktgängigkeit und Verwertbarkeit

Das Objekt ist durchschnittlich vermietbar und verwertbar. Die Marktgängigkeit des Objektes ist aufgrund seiner Standort- / Lagemerkmale als insgesamt durchschnittlich zu bezeichnen.



12. VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

§ 194 BauGB - Verkehrswert

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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 Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ergebnisse der Wertermittlung

Vergleichswert 9.600 EUR

Aufgrund der Art und Nutzung des Bewertungsobjektes, den Marktgepflogenheiten und in Ansehung der einschlägigen Literatur bildet das Vergleichswertverfahren das wertbestimmende Verfahren.

Nach Abschluss der Würdigung beträgt der Verkehrswert gemäß § 194 BauGB:

EUR 9.600,00

In Worten: Euro neuntausendsechshundert

Wert der Belastung in Abt. II des Grundbuches

Kein Werteeinfluss vorhanden.



Immobilien Gutachter

Eric Reuter

Frankfurt am Main, erstellt am 16.12.2024



13. LITERATURVERZEICHNIS

13.1 Literatur

- **BKI-Baukosten**, Kostenkennwerte für die Kosten des Bauwerks (Kostengruppe 300+400 DIN 276)
- **Bienert, Wagner**, Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken Benchmarks und Methoden
- **Bobka** (Hrsg.), Spezialimmobilien von A-Z
- **Fischer/Lorenz** (Hrsg.), Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien
- **Kleiber**, Wertermittlungsrichtlinien (2016)
- **Kleiber digital**, Online - Der Kommentar zur Grundstückswertermittlung von Wolfgang Kleiber
- **Prof. Jürgen Simon**, Taschenkommentar Wertermittlungsverfahren
- **Sandner/Weber**, „Lexikon der Immobilienwertermittlung“, Bundesanzeiger Verlag
- **Schwirley/Dickersbach**, Trainingshandbuch Mietwertermittlung
- **Tillmann/Kleiber/Seitz**, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beileihungswerts von Grundstücken
- **Schwirley/Dickersbach**, Die Bewertung von Wohnraummieten
- **Schaper/Moll-Amrein**, Wertermittlungsverfahren Basiswissen für Einsteiger
- **Simon/Cors/Halaczinsky/Teß** „Handbuch der Grundstückswertermittlung“, Vahlen Verlag
- **Stumpe/Tillmann**, Versteigerung und Wertermittlung
- **Tillmann/ Kleiber**, Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung
- **Tillmann/Seitz**, Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken
- **Völkner**, Verkehrswertnahe Wertermittlung

13.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch – **BauGB**, in der aktuellen Fassung
- Baunutzungsverordnung – **BauNVO**, in der aktuellen Fassung
- Landesbauordnung in der aktuellen Fassung
- Gebäudeenergiegesetz – **GEG** - in der aktuellen Fassung
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (**ImmoWertA**)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – **ImmoWertV**) vom 14.07.2021

13.3 Sonstiges

- **BKI Kostenplaner 23**, Software zur Baukostenermittlung; Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern



14. ANLAGEN

Anlagenverzeichnis

- Anhang I Fotodokumentation
- Anhang II Makrolage, Mikrolage (OpenStreetMap)
- Anhang III Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anhang IV Hochwasser- und Starkregengefährdung
- Anhang V Beantwortung der Nebenaufgaben



Anhang I – Fotodokumentation



Blick von West nach Ost



Blick von Ost nach West



Blick von Ost nach West

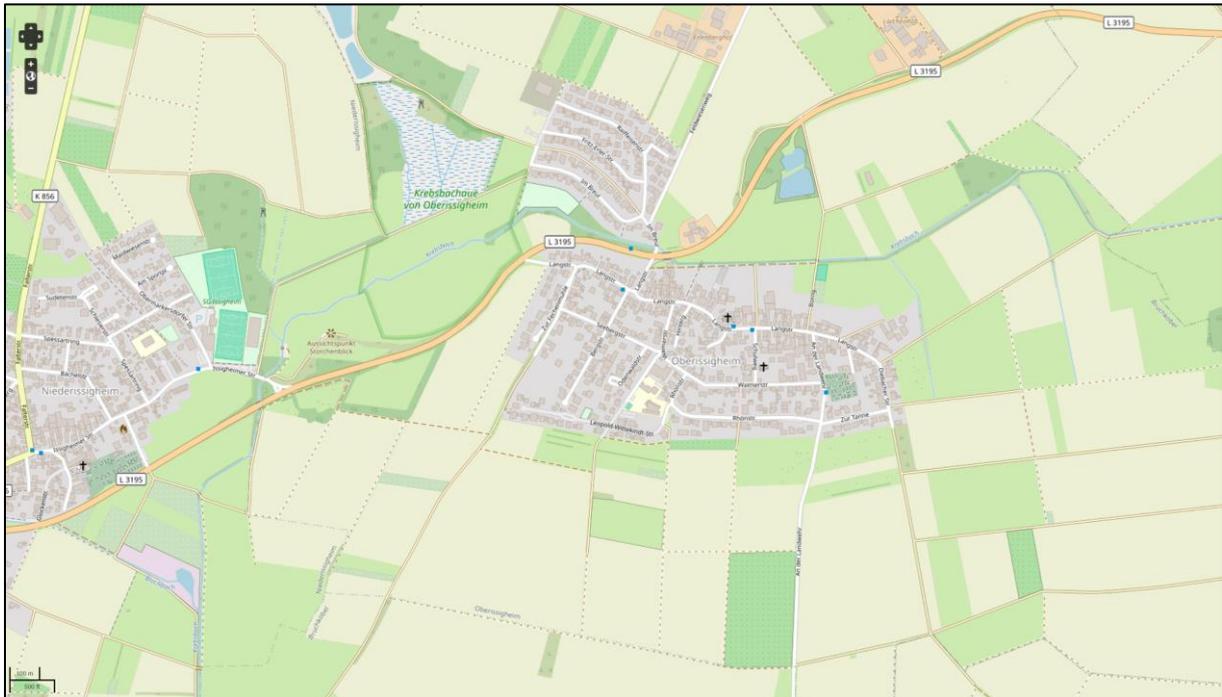


Östliche Flurstücksgrenze



Anhang II – Makrolage, Mikrolage

Makrolage



© OpenStreetMap-Mitwirkende

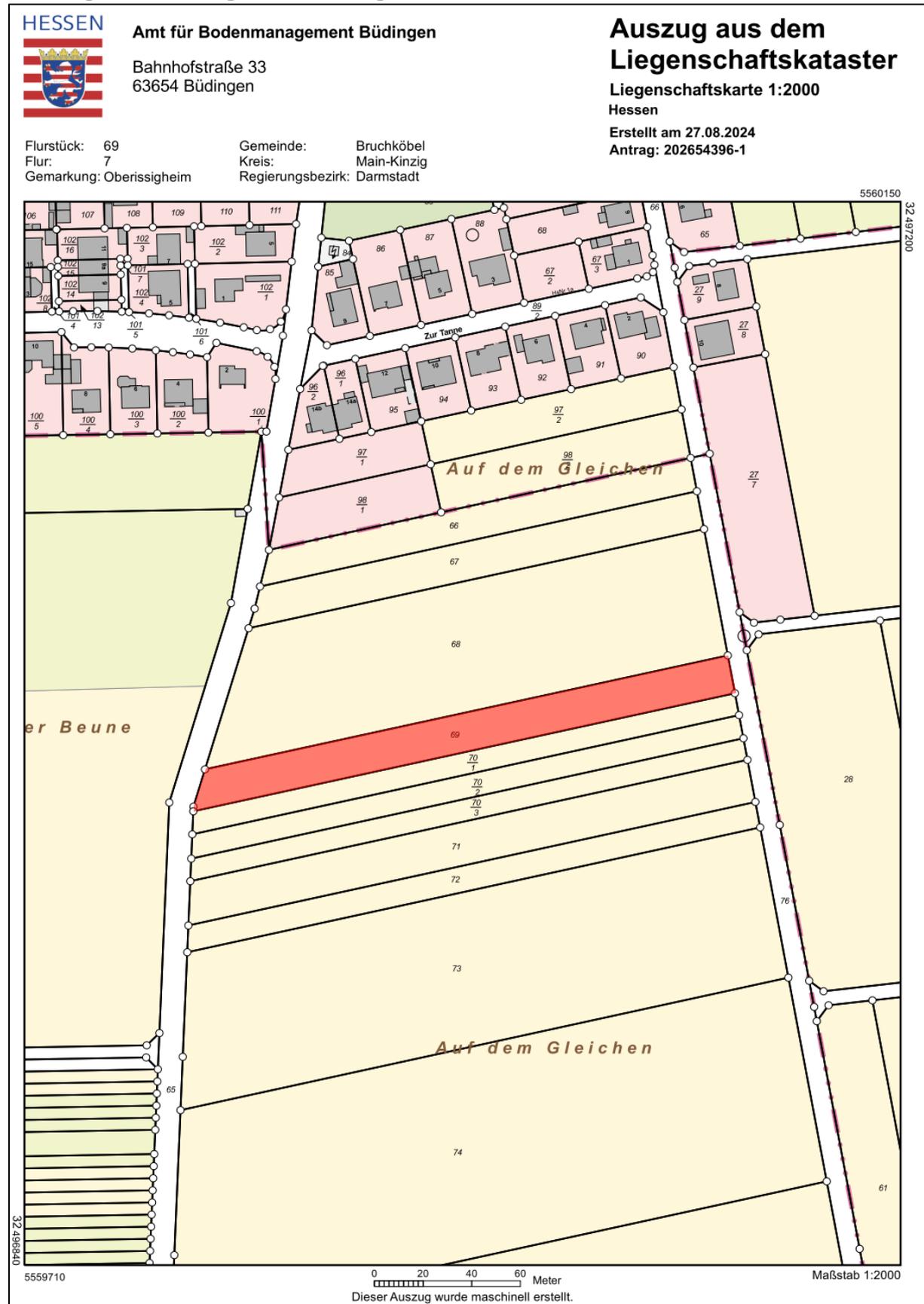
Mikrolage



© OpenStreetMap-Mitwirkende

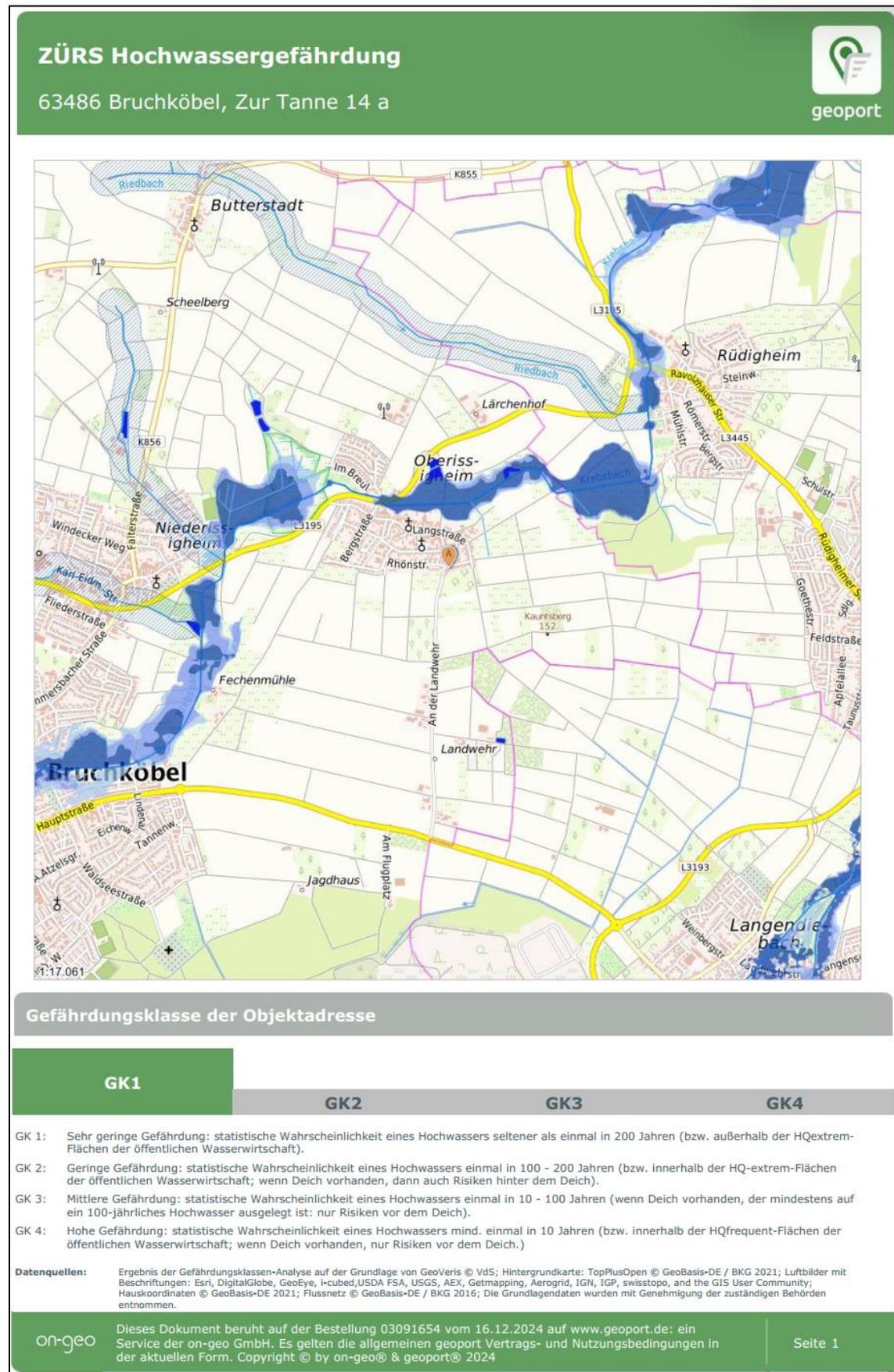


Anhang III – Auszug aus der Liegenschaftskarte





Anhang IV – Hochwasser- und Starkregengefährdung



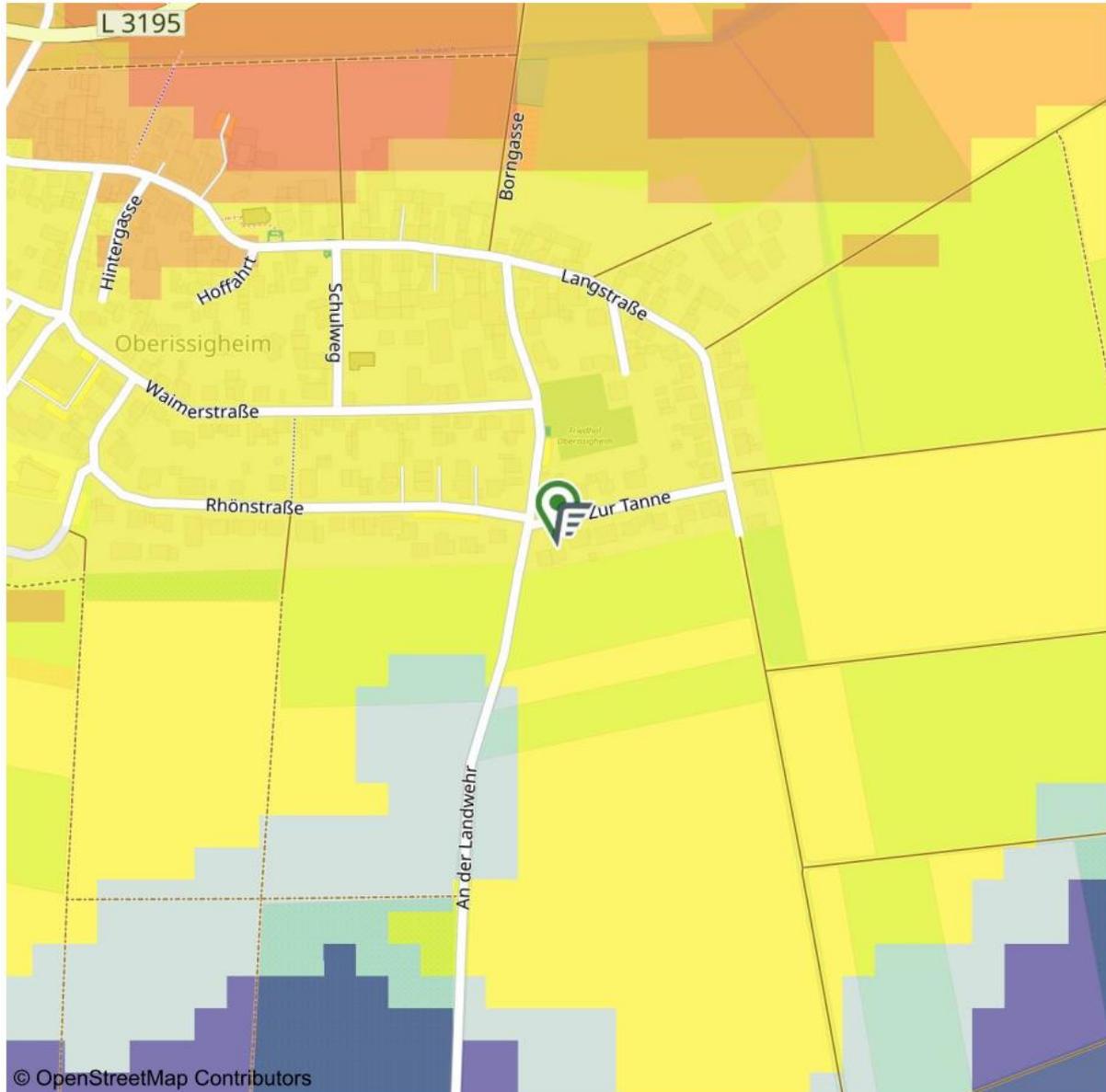


Starkregengefährdung

63486 Bruchköbel, Zur Tanne 14 a



geoport



Gefährdungsklasse der Objektadresse



Starkregengefährdung:

Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.

Datenquelle

Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017
Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2024 (CC BY-SA 2.)



Anhang V – Beantwortung der Nebenaufgaben

Frage: Sind Mieter und Pächter vorhanden?

Antwort: Es ist nicht bekannt, ob die Liegenschaft zum Stichtag vermietet oder verpachtet war.

Frage: Ist eine Verwalterin nach WEG vorhanden?

Antwort: Es konnte keine Verwalterin im Sinne des WEG recherchiert werden.

Frage: Wird im Bewertungsobjekt ein Gewerbe geführt?

Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin wird das Bewertungsobjekt als Grünlandfläche genutzt.

Frage: Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind?

Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

Frage: Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Antwort: Es besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.

Frage: Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Antwort: Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

Frage: Liegt ein Energieausweis vor?

Antwort: Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Frage: Sind Altlasten bekannt?

Antwort: Nein.