



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:

18.07.2023

AKTENZEICHEN:

42 K 27/23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für die
landwirtschaftliche Fläche (Acker)
in 61137 Schöneck, Aufm gelben Berge



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.



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
18.07.2023 ermittelt mit rd.

45.700 €.

Ausfertigung Nr. 5

Dieses Gutachten besteht aus 25 Seiten inkl. Anlagen.

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

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



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
2.1.2	Kleinräumige 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
2.6	Derzeitige Nutzung und Verpachtungssituation.....	6
3	Ermittlung des Verkehrswerts.....	7
3.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	7
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	7
3.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“	8
3.3.1	Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	8
3.4	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“.....	10
3.4.1	Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	10
3.5	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C“	12
3.5.1	Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	12
3.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „D“	14
3.6.1	Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	14
3.7	Verkehrswert	16
4	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	18
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	18
5	Verzeichnis der Anlagen	19



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut, genutzt als Acker
Objektadresse:	Aufm gelben Berge 61137 Schöneck
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Schöneck, Blatt 5407
Katasterangaben:	Gemarkung Kilianstädten, Flur 23, Flurstück 21 (12.178 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Hanau Nussallee 17 63450 Hanau
	Auftrag vom 26.06.2023 (Datum des Auftrags Schreibens)
Eigentümer:	XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	18.07.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	18.07.2023



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 der Ortsbesichtigung wurden keine Bodenuntersuchungen auf Verdachtsflächen, Nachforschungen im Kriegslastenverzeichnis oder Asbestlastenverzeichnis durchgeführt.

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung.

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

Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass der Wertermittlungsgegenstand unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in der Wertermittlung kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

Hinweis allgemein: Das Gutachten für das Gericht eignet sich nicht für gerichtliche Vergleiche der Parteien ohne ergänzende Anhörung des gerichtlichen Sachverständigen.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Main-Kinzig-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Schöneck (ca. 11.900 Einwohner); Ortsteil Kilianstädten (ca. 5.900 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	vgl. Anlage: 4

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand
Topografie:	leicht hängig

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 84 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 155 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 12.178 m ²
-------------------	--

2.3 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Schöneck, Blatt 5407 keine Eintragung.
---------------------------------------	--

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 25.05.2023 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
---------------------------------------	--



2.4.2 Bauplanungsrecht

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

2.5 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität): "reine" landwirtschaftliche Fläche
(vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

Bodenschätzung:

1.357 m² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (4).
Entstehungsart Löß (Lö), Bodenzahl 69, Ackerzahl 70,
Ertragsmeßzahl 950

3.696 m² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (3).
Entstehungsart Löß (Lö), Bodenzahl 78, Ackerzahl 83,
Ertragsmeßzahl 3.068

5.918 m² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (2).
Entstehungsart Löß (Lö), Bodenzahl 86, Ackerzahl 91,
Ertragsmeßzahl 5.385

1.207 m² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (3).
Entstehungsart Löß (Lö), Bodenzahl 78, Ackerzahl 81,
Ertragsmeßzahl 978

2.6 Derzeitige Nutzung und Verpachtungssituation

Das Grundstück ist unbebaut, wird landwirtschaftlich genutzt und ist verpachtet.



3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Acker genutzte Grundstück in 61137 Schöneck, Aufm gelben Berge zum Wertermittlungstichtag 18.07.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Schöneck	5407	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kilianstädten	23	21	12.178 m ²

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A	Acker	1.357 m ²
B	Acker	3.696 m ²
C	Acker	5.918 m ²
D	Acker	1.207 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		12.178 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 (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend ihrer wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale hinreichend bestimmt sind (§ 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 sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.



3.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

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.4
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		LQ1	LQ2	LQ3	LQ4
Wert / Preis [€/m ²]	gesucht	3,00	3,30	2,80	3,50
beitragsrechtlicher Zustand	pflichtig	pflichtig	pflichtig	pflichtig	pflichtig
beitragsfreier Vergleichswert/-preis [€/m ²]		3,00	3,30	2,80	3,50
Stichtag	18.07.2023	24.11.2022	14.07.2021	19.11.2021	13.08.2021
Anpassungsfaktor	—	1,04	1,13	1,11	1,13
Erläuterung (Fußnotenbezeichnung)					
Entwicklungsstufe Anpassungsfaktor	Landwirtschaft- liche Fläche —	Flächen der Land- oder Forstwirt- schaft (§ 3 Abs.1 Im- moWertV 21) 1,00			
Erläuterung (Fußnotenbezeichnung)					
Nutzungsart Anpassungsfaktor	Ackerland —	Ackerland 1,00	Ackerland 1,00	Ackerland 1,00	Ackerland 1,00
Erläuterung (Fußnotenbezeichnung)					
Fläche (m ²) Anpassungsfaktor	12.178 —	11.831 1,00	11.323 1,00	13.512 1,00	11.209 1,00
Ackerzahl (AZ) Anpassungsfaktor	70 —	69 1,00	75 1,00	74 1,00	70 1,00
Erläuterung (Fußnotenbezeichnung)					
angepasster Vergleichswert/-preis × Gewicht [€/m ²]		3,12	3,73	3,11	3,96



Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichsobjekte

LQ1

Gemäß Lage: 63477 Maintal, Im Taubengrund

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 27.06.2023

LQ2

Gemäß Lage: 61137 Schöneck, An der Riedweid

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 26.06.2023

LQ3

Gemäß Lage: 61137 Schöneck, In der Wand

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 26.06.2023

LQ4

Gemäß Lage: 63456 Hanau, An der Wiesshahle

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 26.06.2023

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. Kein angepasster Vergleichswert/-preis unter- bzw. überschreitet diese Ausschlussgrenzen.

Damit ergibt sich der relative Bodenwert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)		13,92 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	:	4,00
vorläufiger gemittelter relativer Bodenwert	=	3,48 €/m²

Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
vorläufiger relativer beitragsfreier Bodenwert auf Vergleichsbasis		3,48 €/m ²
relativer beitragsfreier Bodenwert	=	3,48 €/m²
Fläche	×	1.357,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	=	4.722,36 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+	0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	=	4.722,36 €
	rd.	<u>4.720,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.07.2023 insgesamt **4.720,00 €**.



3.4 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“

3.4.1 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.4
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		LQ1	LQ2	LQ3	LQ4
Wert / Preis [€/m ²]	gesucht	3,00	3,30	2,80	3,50
beitragsrechtlicher Zustand	pflichtig	pflichtig	pflichtig	pflichtig	pflichtig
beitragsfreier Vergleichswert/-preis [€/m ²]		3,00	3,30	2,80	3,50
Stichtag	18.07.2023	24.11.2022	14.07.2021	19.11.2021	13.08.2021
Anpassungsfaktor	—	1,04	1,13	1,11	1,13
Erläuterung (Fußnotenbezeichnung)					
Entwicklungsstufe Anpassungsfaktor	Landwirtschaft- liche Fläche —	Flächen der Land- oder Forstwirt- schaft (§ 3 Abs.1 Im- moWertV 21) 1,00			
Erläuterung (Fußnotenbezeichnung)					
Nutzungsart Anpassungsfaktor	Ackerland —	Ackerland 1,00	Ackerland 1,00	Ackerland 1,00	Ackerland 1,00
Ackerzahl (AZ) Anpassungsfaktor	83 —	69 1,07	75 1,07	70 1,07	70 1,07
angepasster Vergleichswert/-preis × Gewicht [€/m ²]		3,34	3,99	3,33	4,23



Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichsobjekte

LQ1

Gemäß Lage: 63477 Maintal, Im taubengrund

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 26.06.2023

LQ2

Gemäß Lage: 61137 Schöneck, An der Riedweid

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 26.06.2023

LQ3

Gemäß Lage: 61137 Schöneck, In der Wand

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 26.06.2023

LQ4

Gemäß Lage: 63456 Hanau, An der Wiesshahle

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 26.06.2023

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. Kein angepasster Vergleichswert/-preis unter- bzw. überschreitet diese Ausschlussgrenzen. Damit ergibt sich der relative Bodenwert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)		14,89 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	:	4,00
vorläufiger gemittelter relativer Bodenwert	=	3,72 €/m²

Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
vorläufiger relativer beitragsfreier Bodenwert auf Vergleichsbasis		3,72 €/m ²
relativer beitragsfreier Bodenwert	=	3,72 €/m²
Fläche	×	3.696,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	=	13.749,12 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+	0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	=	13.749,12 €
	rd.	<u>13.700,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.07.2023 insgesamt **13.700,00 €**.



3.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C“

3.5.1 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.4
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		LQ1	LQ2	LQ3	LQ4
Wert / Preis [€/m ²]	gesucht	3,00	3,30	2,80	3,50
beitragsrechtlicher Zustand	pflichtig	pflichtig	pflichtig	pflichtig	pflichtig
beitragsfreier Vergleichswert/-preis [€/m ²]		3,00	3,30	2,80	3,50
Stichtag	18.07.2023	24.11.2022	14.07.2021	19.11.2021	13.08.2021
Anpassungsfaktor	—	1,04	1,13	1,11	1,13
Erläuterung (Fußnotenbezeichnung)					
Entwicklungsstufe Anpassungsfaktor	Landwirtschaft- liche Fläche —	Flächen der Land- oder Forstwirt- schaft (§ 3 Abs.1 Im- moWertV 21) 1,00			
Erläuterung (Fußnotenbezeichnung)					
Nutzungsart Anpassungsfaktor	Ackerland —	Ackerland 1,00	Ackerland 1,00	Ackerland 1,00	Ackerland 1,00
Erläuterung (Fußnotenbezeichnung)					
Fläche (m ²) Anpassungsfaktor	12.178 —	11.831 1,00	11.323 1,00	13.512 1,00	11.209 1,00
Ackerzahl (AZ) Anpassungsfaktor	91 —	69 1,13	75 1,06	70 1,13	70 1,13
angepasster Vergleichswert/-preis × Gewicht [€/m ²]		3,53	3,95	3,51	4,47



Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichsobjekte

LQ1

Gemäß Lage: 63477 Maintal, Im Taubengrund

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 26.06.2023

LQ2

Gemäß Lage: 61137 Schöneck, An der Riedweid

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 26.06.2023

LQ3

Gemäß Lage: 61137 Schöneck, In der Wand

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 26.06.2023

LQ4

Gemäß Lage: 63546 Hammersbach, An der Wieshahle

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 26.06.2023

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. Kein angepasster Vergleichswert/-preis unter- bzw. überschreitet diese Ausschlussgrenzen. Damit ergibt sich der relative Bodenwert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)		15,46 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	:	4,00
vorläufiger gemittelter relativer Bodenwert	=	3,87 €/m²

Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
vorläufiger relativer beitragsfreier Bodenwert auf Vergleichsbasis		3,87 €/m ²
relativer beitragsfreier Bodenwert	=	3,87 €/m²
Fläche	×	5.918,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	=	22.902,66 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+	0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	=	22.902,66 €
	rd.	<u>22.900,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.07.2023 insgesamt **22.900,00 €**.



3.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „D“

3.6.1 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.4
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		LQ1	LQ2	LQ3	LQ4
Wert / Preis [€/m ²]	gesucht	3,00	3,30	2,80	3,50
beitragsrechtlicher Zustand	pflichtig	pflichtig	pflichtig	pflichtig	pflichtig
beitragsfreier Vergleichswert/-preis [€/m ²]		3,00	3,30	2,80	3,50
Stichtag	18.07.2023	24.11.2022	14.07.2021	19.11.2021	13.08.2021
Anpassungsfaktor	—	1,04	1,13	1,11	1,13
Erläuterung (Fußnotenbezeichnung)					
Entwicklungsstufe Anpassungsfaktor	Landwirtschaft- liche Fläche —	Flächen der Land- oder Forstwirt- schaft (§ 3 Abs.1 Im- moWertV 21) 1,00			
Erläuterung (Fußnotenbezeichnung)					
Nutzungsart Anpassungsfaktor	Ackerland —	Ackerland 1,00	Ackerland 1,00	Ackerland 1,00	Ackerland 1,00
Erläuterung (Fußnotenbezeichnung)					
Fläche (m ²) Anpassungsfaktor	12.178 —	11.831 1,00	11.323 1,00	13.512 1,00	11.209 1,00
Ackerzahl (AZ) Anpassungsfaktor	81 —	69 1,07	75 1,00	70 1,07	70 1,07
angepasster Vergleichswert/-preis × Gewicht [€/m ²]		3,34	3,73	3,33	4,23



Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichsobjekte

LQ1

Gemäß Lage: 63477 Maintal, Im Taubengrund

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 26.06.2023

LQ2

Gemäß Lage: 61137 Schöneck, An der Riedwand

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 26.06.2023

LQ3

Gemäß Lage: 61137 Schöneck, In der Wand

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 26.06.2023

LQ4

Gemäß Lage: 63546 Hammersbach, An der Wieshahle

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 26.06.2023

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.

Damit ergibt sich der relative Bodenwert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)		14,63 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	:	4,00
vorläufiger gemittelter relativer Bodenwert	=	3,66 €/m²

Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
vorläufiger relativer beitragsfreier Bodenwert auf Vergleichsbasis		3,66 €/m ²
relativer beitragsfreier Bodenwert	=	3,66 €/m²
Fläche	×	1.207,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	=	4.417,62 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+	0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	=	4.417,62 €
	rd.	4.420,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.07.2023 insgesamt **4.420,00 €**.



3.7 Verkehrswert

Der Wert des Bewertungsgrundstücks ergibt sich aus der Summe der Werte der Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Wert
A	4.720,00 €
B	13.700,00 €
C	22.900,00 €
D	4.420,00 €
Summe	45.740,00 €

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **45.740,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Acker genutzte Grundstück in 61137 Schöneck, Aufm gelben Berge

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Schöneck	5407	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Kilianstädten	23	21

zum Wertermittlungsstichtag 18.07.2023 mit rd.

45.700 €

in Worten: fünfundvierzigtausendsiebenhundert 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 18. Juli 2023


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





Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken



5 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Luftbildaufnahme
- Anlage 3: Fotos
- Anlage 4: 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
61137 Schöneck . Hess, Gelber Berg



geoport



15.07.2023 | 02154981 | © 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, maßstabsgetreue 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)

Anlage 3: Fotos

Seite 1 von 1



Ansicht



Ansicht



Anlage 4: Wohnlage kompakt

Seite 1 von 3

Ein Standort. Alle Perspektiven.

www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH
Parsevalstraße 2, 99092 Erfurt
fon: 0800 6643677
mail: kundenbetreuung@on-geo.de
web: www.on-geo.de

Es gelten die allgemeinen Vertrags- und Geschäftsbedingungen in der aktuellen Fassung.



WOHNLAGE KOMPAKT

Gelber Berg
61137 Schöneck . Hess

INHALT

Wohnimmobilien Mikrolage
Wohnimmobilien Makrolage

Bestellung

02154981 vom 15.07.2023

**Anlage 4: Wohnlage kompakt**

Seite 2 von 3

Wohnimmobilien Mikrolage

61137 Schöneck . Hess, Gelber Berg

MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Alte Häuser auf dem Land; Einfache Berufe auf dem Land
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Hanau-Nord (5,5 km)
nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF SCHÖNECK-KILIANSTÄDTEN (2,4 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Hanau (9,5 km)
nächster Flughafen (km)	Frankfurt Airport (27,3 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Neuer Weg (0,8 km)

VERSÖRGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein_Arzt	(1,3 km)
Zahnarzt	(1,3 km)
Krankenhaus	(7,6 km)
Apotheke	(1,8 km)
BKZ	(7,1 km)
Kindergarten	(1,8 km)
Grundschule	(1,8 km)
Realschule	(8,9 km)
Hauptschule	(15,2 km)
Gesamtschule	(14,2 km)
Gymnasium	(3,1 km)
Hochschule	(7,8 km)
DB_Bahnhof	(2,4 km)
Flughafen	(27,3 km)
DB_Bahnhof_ICE	(9,5 km)

© OpenStreetMap Contributors 2017 Maßstab (1:15.000)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 2 - (SEHRGUT)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landpreis, 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)

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02154981 vom 15.07.2023 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 4: Wohnlage kompakt

Seite 3 von 3

