



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:

13.11.2023

AKTENZEICHEN:

42 K 39/22

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das als
Lager (Freifläche) genutzte Grundstück
in 63526 Erlensee, Auf dem Hessel 10



Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
durch DEKRA Certification
PC 0976676-57



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag
13.11.2023 ermittelt mit rd.

31.300 €.

Ausfertigung Nr. 7

Dieses Gutachten besteht aus 26 Seiten inkl. Anlagen.

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



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



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	6
2.4.1	Baulisten	6
2.4.2	Bauplanungsrecht.....	6
2.4.3	Bauordnungsrecht	6
3	Ermittlung des Verkehrswerts.....	7
3.1	Grundstücksdaten.....	7
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	7
3.3	Bodenwertermittlung	8
3.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	9
3.4	Vergleichswertermittlung	10
3.4.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	10
3.5	Verkehrswert	12
4	Rechtsgrundlagen.....	14
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	14
5	Verzeichnis der Anlagen	15



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, genutzt als Lager
(Freilager/Abstellfläche)

Objektadresse: Auf dem Hessel 10
63526 Erlensee

Grundbuchangaben: Grundbuch von Erlensee, Blatt 4257, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Langendiebach, Flur 23, Flurstück 272/5 (617 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Hanau
Nussallee 17
63450 Hanau

Auftrag vom 06.02.2023 (Datum des Auftragsschreibens)

Eigentümer: XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 13.11.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

Tag der Ortsbesichtigung: 13.11.2023



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.

Hinweis 1: Genehmigt wurde 1981 der Neubau einer Halle mit Büro und einer Wohnung. Im Laufe der Jahre hat der/die Eigentümer in Eigenregie ohne Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde weitere Gebäude auf dem Flurstück errichtet. Ebenso wurde zwei Büro's zu Wohnraum ohne Genehmigung (Antrag auf Nutzungsänderung) umgenutzt. Es erfolgten An- und Umbauten. Im Zuge der Zwangsversteigerung hat eine Partei einen Architekten mit einer Bauvoranfrage über die Genehmigungsfähigkeit der "schwarz" errichteten Gebäude beauftragt. Die Bauvoranfrage wurde 04.09.2023 negativ beschieden (Anlage).

Hinweis 2: Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der Baugenehmigung.

Hinweis 3: In der Zwangsversteigerung muss jedes Flurstück einzeln ausgewiesen werden. Aus sachverständiger Sicht bilden die Flurstücke 303/3 und 272/5 eine wirtschaftliche Einheit. Ein Zugang zum Flurstück ist nur über das Flurstück 303/3 möglich. Vor einer finanziellen Disposition muss der Zugang zum Flurstück 272/5 geklärt werden.

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

Eine Überprüfung der Einhaltung der öffentlich – rechtlichen Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und der gleichen) oder eventuell privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens, erfolgte nicht durch den Sachverständigen.

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



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Hessen
 Kreis: Main-Kinzig-Kreis
 Ort und Einwohnerzahl: Erlensee (ca. 16.000 Einwohner);
 Ortsteil Langendiebach (ca. 8.000 Einwohner)
 überörtliche Anbindung / Entfernungen: vgl. Anlage 5
 vgl. Anlage

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Ortsrand im Gewerbegebiet gelegen
 Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: ausschließlich gewerbliche Nutzungen
 Topografie: eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Grundstücksgröße:
 insgesamt 617,00 m²;
Bemerkungen:
 unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 30.01.2023 vor.
 Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Erlensee, Blatt 4257 keine wertbeeinflussende Eintragung.



2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 15.09.2022 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

2.4.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

2.4.3 Bauordnungsrecht

Auf dem Flurstück stehen Gebäude, die baurechtlich nicht genehmigt sind (Anlage).



3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Lager (Freilager) genutzte Grundstück in 63526 Erlensee, Auf dem Hessel 10 zum Wertermittlungstichtag 13.11.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Erlensee	4257	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Langendiebach	23	272/5	617 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).

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, Lagemarkale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.



3.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **80,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	G (gewerbliche Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	13.11.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	617 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	80,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	13.11.2023	×	1,06

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	G (gewerbliche Baufläche)		×	1,00
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	84,80 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	617	×	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	84,80 €/m²	



IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 84,80 €/m ²	
Fläche	× 617 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 52.321,60 € rd. 52.300,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2023 insgesamt **52.300,00 €**.

3.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung. Die durchschnittliche Bodenpreisentwicklung von Gewerbeblächen für den Main-Kinzig-Kreis 2023 wurde mit ca. 3% vom Gutachterausschuss bekannt gegeben. Die Lage des Grundstückes wird sachverständig mit gut eingeschätzt. Die Bodenpreisentwicklung für das Grundstück wird mit ca. 3% sachverständig geschätzt.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungsstichtag	13.11.2023
BRW-Stichtag	- 01.01.2022
Zeitdifferenz	= 1,86 Jahre
Bodenwertdynamik b	x 3 %/Jahr
insgesamt	5,65 %

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,06



3.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	52.300,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+ 20.000,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 72.300,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 72.300,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 41.000,00 €
Vergleichswert	= 31.300,00 €
	rd. 31.300,00 €

3.4.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
befestigte Abstellfläche Zeitwert sachverständig geschätzt	20.000,00 €
Summe	20.000,00 €



Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Anmerkung:

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Wertbeeinflussung durch den Fertigstellungsaufwand nicht auf differenzierten Kostenschätzungen einer hier nicht beauftragten Bauschadensbegutachtung beruhen, sondern anhand von Erfahrungswerten und einer überschläglichen Kostenschätzung durch den Architekten der mit der Bauvoranfrage von einer der Partien beauftragt wurde, geschätzt wird. D.h., die Maßnahmen werden in dem Umfang und in der Höhe berücksichtigt, wie sie ein potentieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung einschätzt und in den Kaufpreisverhandlungen üblicherweise durchsetzen kann. Die im Zuge der späteren Fertigstellung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen (z.B. aufgrund abweichender Ausführung oder allgemeiner Kostensteigerung).

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-41.000,00 €
• Rückbau der nicht genehmigten Anlagen pauschal	-41.000,00 €
Summe	-41.000,00 €



3.5 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **31.300,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Lager genutzte Grundstück in 63526 Erlensee, Auf dem Hessel 10

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Erlensee	4257	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Langendiebach	23	272/5

zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2023 mit rd.

31.300 €

in Worten: **einunddreißigtausenddreihundert 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 13. November 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 Schadensersatzhaftung 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

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

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

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

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-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

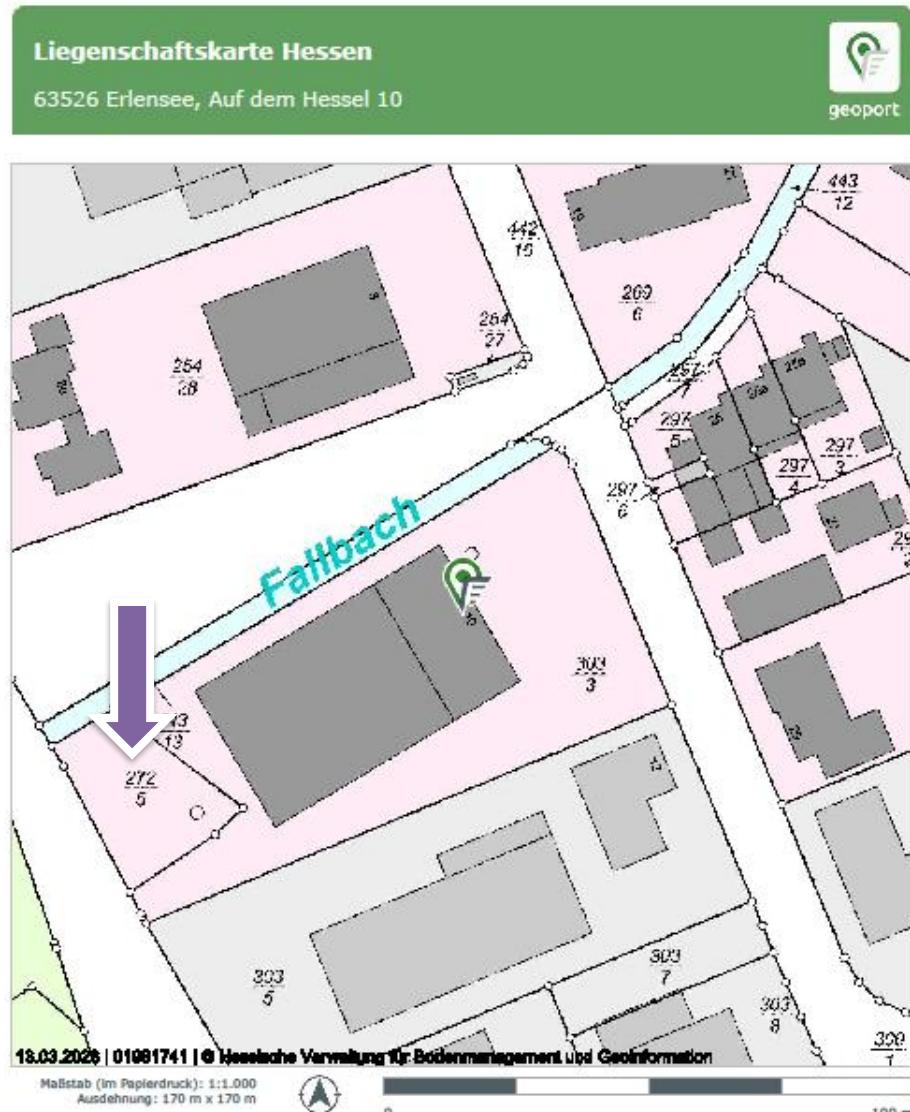
Anlage 4: negativer Bescheid Bauvoranfrage

Anlage 5: Wohnlage kompakt



Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Liegenschaftskarte mit Grundstücksdaten
Die Liegenschaftskarte (ALKIS®) zeigt die Grundstückdaten des Landes Hessen. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern. Die Karte liegt flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und wird im Maßstab 1:1.000 angeboten.

Datenquelle
ALKIS Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: © GeoBasis-DG/LGB (2023), cc-by-2-0, Daten verändert



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01061741 vom 13.03.2023 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

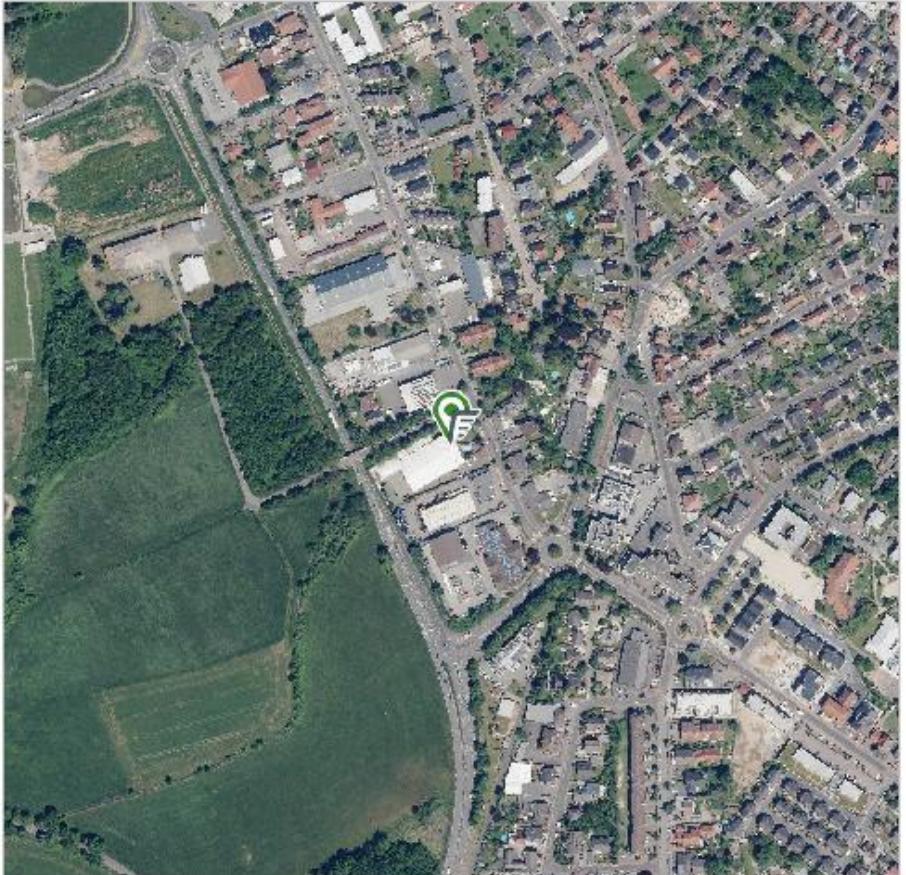
Seite 1

**Anlage 2: Luftbildaufnahme**

Seite 1 von 1

Orthophoto/Luftbild Hessen
63526 Erlensee, Auf dem Hessel 10

 geoport



13.03.2023 | 01961741 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und GeoInformation

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

 0 500 m

Orthophoto/Luftbild der Verwaltung Hessen in Farbe
Digitale Orthophotos sind verzerrungsfrei, maßstabsgerecht 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)

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01961741 vom 13.03.2023 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



Anlage 3: Fotos

Seite 1 von 1



"Schwarzbauten"



"Schwarzbauten"

**Anlage 4: negativer Bescheid Bauvoranfrage**

Seite 1 von 5

FRAGESTELLUNG zur Bauvoranfrage

Baugrundstück:	Straße: Auf dem Hessel 10 Gemeinde: 63526 Erlensee Gemarkung: Langendiebach Flur: 23 Flurstücke: 303/3 + 272/5
-----------------------	--

Bauvorhaben:	Nachträgliche Genehmigung von Nebengebäuden Hier: Bauvoranfrage
---------------------	--

Bauherr:	
-----------------	--

1. FRAGESTELLUNGEN:

Ziel dieser Bauvoranfrage ist die Bewertung der bauplanungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit.

Bauordnungsrechtliche und etwaiger Ortssatzungs - fragestellungen sind nicht Gegenstand der Voranfrage.

Folgende Fragen beziehen sich deshalb immer auf die bauplanungsrechtliche und nicht auf die bauordnungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit.

Kann für die in beigefügten Planunterlagen rot dargestellten Gebäudeteile A, B, C, D, E eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden?

Kann für die in beigefügten Planunterlagen rot dargestellten Gebäudeteile F, G, H eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden?

Kann für die in beigefügten Planunterlagen rot dargestellten Gebäudeteile i + J eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden?

Können zwei Wohnungen zur Vermietung an nicht Betriebsangehörige Personen im bestehenden Gebäude errichtet werden?

Bauherrschaft

7.2023

Architekt



Anlage 12: negativer Bescheid Bauvoranfrage

Seite 2 von 5



MAIN-KINZIG-KREIS · Barbarossastraße 16-24 · 63571 Gelnhausen

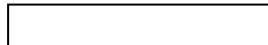
Postzustellungsurkunde



Hausanschrift: Barbarossastraße 16-24 · 63571 Gelnhausen
Postanschrift: Postfach 1465, 63569 Gelnhausen
Am/Referat: Bauordnungsamt - Bauaufsicht
Ansprechpartner/in: Herr Franz
Eingangsdatum: 26.06.2023
Aktenzeichen: 02510-2023-07
Ihr Zeichen:
Telefon: 06051/8513920
E-Mail: bauaufsicht@mkk.de
Telefax: 06051/8513999
Öffnungszeiten: Mo, Di, Do und Fr 8.00-12.00 Uhr
Gebäude/Zimmer: C.00.008
Datum: 04.09.2023

Öffnungszeiten: Persönliche Vorsprachen sind nur nach telefonischer Vereinbarung möglich.

Vorhaben: Voranfrage: Nachträgliche Genehmigung von Nebengebäuden, Errichtung zweier zusätzlicher WE
Grundstück: Erlensee, Langendiebach, Auf dem Hessel 10
 Gemarkung Langendiebach, Flur 23, Flurstücke 303/3, 272/5



eine nachträgliche Baugenehmigung für die bestehenden Nebengebäude sowie eine Genehmigung zweier zusätzlicher Wohnungen im Bestandsgebäude können wir nicht in Aussicht stellen.

Für die seitherige Bearbeitung dieser Angelegenheit setzen wir gemäß §§ 1, 4 und 9 Hess. Verwaltungs-kostengesetz (HVwKostG) in Verbindung mit § 1 der Bauaufsichtsgebührensatzung des Main-Kinzig-Kreises Kosten in Höhe von

187,50 €

fest.

Bitte überwisen Sie den Betrag bis spätestens **02.10.2023** unter Angabe der Referenz 63231002819 an die Kreiskasse.

Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass bei nicht fristgerechter Zahlung zusätzliche Kosten (Säumniszuschläge oder Zinsen) anfallen, die - wie die Hauptforderung auch - der Vollstreckung im Verwaltungzwangsverfahren unterliegen.

Gründe:

Entsprechend § 74 i. V. m. § 76 Hess. Bauordnung (HBO) ist eine Baugenehmigung in Aussicht zu stellen, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sind.

Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall nicht erfüllt.

Kreissparkasse Gelnhausen IBAN DE22 5075 0094 0000 0000 17 · BIC HELADEF1GEL
 Kreissparkasse Schlechtern IBAN DE42 5305 1396 0000 0082 53 · BIC HELADEF1SLU
 Sparkasse Hanau IBAN DE58 5065 0023 0000 3000 04 · BIC HELADEF1HAN
 Postbank Frankfurt/M IBAN DE92 5001 0060 0010 0776 01 · BIC PBNKDEFF

www.mkk.de


Anlage 12: negativer Bescheid Bauvoranfrage

Seite 3 von 5

Seite 2
 Aktenzeichen 02510-2023-07
 Datum 04.09.2023

10.1

Die betreffenden Baugrundstücke liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes der Stadt Erlensee „Auf dem Hessel“ (B-Plan).

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Maßnahme richtet sich daher nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB).

Nach dieser Vorschrift ist ein Vorhaben u. a. nur zulässig, wenn es den Festsetzungen des B-Planes entspricht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden (§ 23 Abs. 1 Baunutzungsverordnung 1968 (BauNVO)).

Sind Baugrenzen – wie hier – im B-Plan festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Die nachträglich beantragten Nebengebäude sind hier ausnahmslos ganz oder teilweise außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen errichtet worden.

Die Festsetzungen des B-Planes sind damit im vorliegenden Fall nicht eingehalten.

Eine Zulassung der Nebengebäude im Wege einer Befreiung kommt im vorliegenden Fall nicht in Betracht.

Nach § 31 (2) BauGB kann von den Festsetzungen des B-Plans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrernden, die Befreiung erfordern oder

2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder

3. die Durchführung des B-Planes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Diese Befreiungsvoraussetzungen sind im vorliegenden Fall nicht erfüllt.

Das Wohl der Allgemeinheit erfordert die Abweichung von den Festsetzungen des B-Planes nicht. Es ist nicht erkennbar, welchen erheblichen Vorteil die Allgemeinheit von der nachträglichen Zulassung der zahlreichen Nebengebäude hätte oder welcher Schaden der Allgemeinheit im Falle der Nichtzulassung entstünde.

Gründe, die eine Abweichung vom B-Plan städtebaulich vertretbar erscheinen lassen, sind ebenfalls hier nicht ersichtlich.

Auch eine Härte im Sinne des § 31 Abs. 2 Nr. 3 BauGB ist nicht gegeben.

Letztlich bedeutet es für die Bauherrschaft immer eine Härte, wenn sie durch baurechtliche Vorschriften gehindert wird, ein ihren Wünschen entsprechendes Bauvorhaben auszuführen oder das Grundstück zu einem ihr den größten wirtschaftlichen Vorteil gewährleistenden Zweck zu nutzen.

Eine solche Härte ist jedoch nicht unbeabsichtigt. Sie liegt vielmehr in den zwingenden, aus der Sozialbindung des Eigentums sich ergebenden Vorschriften des Baurechts begründet.

Von einer „offenbar nicht beabsichtigten Härte“ kann nur dann gesprochen werden, wenn eine den Vorschriften entsprechende Bebauung des Grundstücks zu einer den erkennbaren Absichten des Gesetzgebers zuwiderlaufenden Härte führen würde, d. h. wenn die schematische Anwendung der Bauvorschriften zu schweren Benachteiligungen der Bauherrschaft führen würde, die nach der Zielsetzung des Gesetzes zur Durchführung der gesetzlichen Absichten nicht erforderlich sind.

Dabei sind wirtschaftliche, soziale oder persönliche Beweggründe unbeachtlich.

Im Übrigen hat die Stadt das nach § 36 BauGB erforderliche Einvernehmen zu einer Befreiung nicht in Aussicht gestellt.

Die Versagung des Einvernehmens als Handlung kommunaler Selbstverwaltung und Ausdruck der Planungshoheit der Stadt ist im vorliegenden Fall nicht offensichtlich rechtswidrig.

Eine Ersetzung des Einvernehmens durch die Bauaufsichtsbehörde kommt daher nicht in Betracht.


Anlage 12: negativer Bescheid Bauvoranfrage

Seite 4 von 5

Seite 3
 Aktenzeichen 02510-2023-07
 Datum 04.09.2023

102

Darüber hinaus wurde vorliegend der verrohrte Fallbach (Flurstück 443/13) durch die Nebengebäude D, E, F, G und H überbaut.

Auch hierzu hat die Stadt Erlensee – als Grundstückseigentümerin – ihre Zustimmung verweigert.

Im vorliegenden Fall greift aus diesem Grund auch § 23 Abs. 5 BauNVO nicht, wonach Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können, wenn im B-Plan nichts anderes festgesetzt ist.

Auch eine Genehmigung für zwei zusätzliche Wohneinheiten im bestehenden Gebäude können wir nicht in Aussicht stellen.

Der B-Plan weist den Bereich als Gewerbegebiet (GE) aus.

Gemäß § 8 (1) (BauNVO) dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind entsprechend § 8 (2) BauNVO im GE zulässig; Wohnungen jedoch nicht.

Nach § 8 (3) BauNVO können lediglich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise im Gewerbegebiet zugelassen werden.

Im vorliegenden Fall sollen jedoch – nach eigenen Angaben – die beiden geplanten Wohnungen für eine allgemeine Wohnnutzung zur Verfügung stehen.

Aus den aufgeführten Gründen können wir eine Baugenehmigung nicht in Aussicht stellen.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats nach Zustellung Widerspruch erheben. Hierfür stehen Ihnen folgende Möglichkeiten zur Verfügung:

Sie können den Widerspruch schriftlich oder zur Niederschrift bei der im Briefkopf genannten Behörde einlegen.

Sie können den Widerspruch durch Übermittlung eines mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehenen elektronischen Dokuments an die E-Mail-Adresse bauaufsicht@mkk.de erheben. Die Signierung mit einem Pseudonym, das die Identifizierung der Person des Signaturschlüsselinhalters nicht unmittelbar durch die Behörde ermöglicht, ist nicht zulässig.

Inhaber eines

- besonderen elektronischen Anwaltspostfachs (beA),
- besonderen elektronischen Notarpostfachs (beN),
- besonderen elektronischen Behördenpostfachs (beBPO) oder
- Zugangs zum elektronischen Gerichts- und Verwaltungspostfach (EGVP)

Können den Widerspruch auch durch Übermittlung eines mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehenen elektronischen Dokuments an das besondere elektronische Behördenpostfach des Main-Kinzig-Kreises (SAFE-ID: DE.Justiz.d2bdd6c2-e983-4086-a197-980b3229f081.e018) erheben.

Hinweis:

Die Verwaltungskosten sind auch im Falle eines Widerspruchs gegen diesen Bescheid zu zahlen. Sofern der Widerspruch erfolgreich ist, erstatten wir den Betrag zurück.

Ein erfolgloses Widerspruchsverfahren (Zurückweisung oder Zurücknahme des Widerspruches) ist



Anlage 12: negativer Bescheid Bauvoranfrage

Seite 5 von 5

Seite 4
Aktenzeichen 02510-2023-07
Datum 04.09.2023

103

kostenpflichtig (vgl. § 14 Hess. Ausführungsgesetz zur Verwaltungsgerichtsordnung in Verbindung mit § 4 HVwKostG).

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Anlage





Anlage 5: Wohnlage kompakt

Seite 1 von 3



WOHNLAGE KOMPAKT

Auf dem Hessel 10
63526 Erlensee

INHALT

Wohnimmobilien Mikrolage
Wohnimmobilien Makrolage

Bestellung
01961741 vom 13.03.2023



Anlage 5: Wohnlage kompakt

Seite 2 von 3

Wohnimmobilien Mikrolage

63526 Erlensee, Auf dem Hessel 10



MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Städtische Problemgebiete; Nicht modernisierter Altbau
Typische Bebauung (Quartier)	Hochhäuser mit 20 und mehr Haushalten

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Erlensee (2,3 km)
nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF RODENBACH BEI HANAU (3,3 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	HAUPTBAHNHOF HANAU (5,8 km)
nächster Flughafen (km)	Frankfurt Airport (31,6 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Auf dem Hessel (0,1 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADESSSE - 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.





Anlage 5: Wohnlage kompakt

Seite 3 von 3

Wohnimmobilien Makrolage
 63526 Erlensee, Auf dem Hessel 10



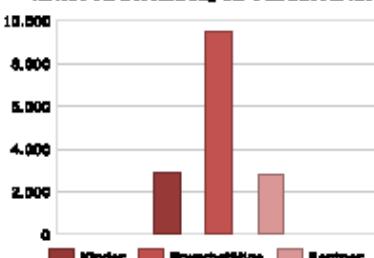
GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Hessen
Kreis	Main-Kinzig-Kreis
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - verdichtete Kreise, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Wiesbaden (52,1 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Erlensee, Stadt (0,8 km)

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

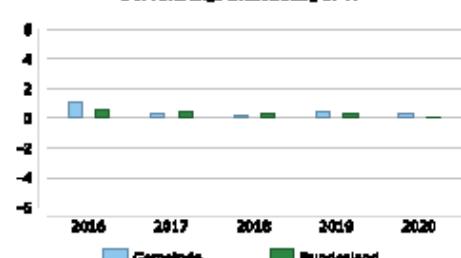
Einwohner (Gemeinde)	15.187	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	22.613
Haushalte (Gemeinde)	6.344	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	20.028

Anteile der Bevölkerung auf Gemeindeebene



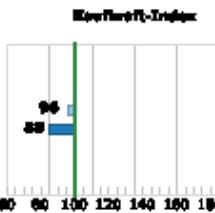
Kinder	~2,500
Erwerbstätige	~7,500
Rentner	~2,500

Bevölkerungsentwicklung in %



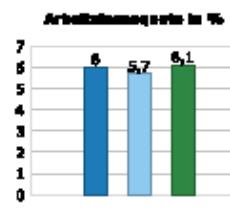
2016	Gemeinde: ~1%	Bundesland: ~0.5%
2017	Gemeinde: ~0.5%	Bundesland: ~0.5%
2018	Gemeinde: ~0.5%	Bundesland: ~0.5%
2019	Gemeinde: ~0.5%	Bundesland: ~0.5%
2020	Gemeinde: ~0.5%	Bundesland: ~0.5%

Elterntyp-Index



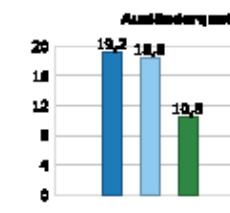
Gemeinde	~94
Bundesdurchschnitt	~98

Arbeitslosenquote in %



Quartier	~6.1
Gemeinde	~5.7
Bund	~6.1

Ausbildungsquote in %



Quartier	~19.2
Gemeinde	~18.8
Bund	~10.8

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.

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

Quelle:

Quelle Bevölkerungsentwicklung:

Quelle Lageeinschätzung:

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

on-geo Vergleichspreisdatenbank, Stand: 2022



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01961741 vom 13.03.2023 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