

Gutachten

(Aktenzeichen: WB 75.10-1176-25/1)

Gegenstand des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes für ein parkwaldartiges Grundstück im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
Lage:	Stadt Hanau, Gemarkung Kesselstadt, Flur 17, Flurstück 3/42 – Größe: 0,2695 ha
Auftraggeber:	Amtsgericht Hanau Aktenzeichen: 42 K 47/22
Stichtag der Wertermittlung:	04. März 2025
Gutachter:	Armin Offer (Forstdirektor a. D.) Vom Regierungspräsidium Kassel öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Forstwirtschaft für die Fachgebiete: <ul style="list-style-type: none">- Bewertungs- und Entschädigungsfragen in Forstbetrieben- Bestands- und Bodenbewertung- Forsteinrichtung
Ergebnis der Verkehrswertermittlung:	<u>61.300 €</u> (22,75 €/m²)

Das vorliegende Gutachten besteht aus 21 Seiten Gutachtentext und 6 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten.

Inhaltsübersicht

1	Auftrag	4
2	Stichtage der Bewertung	4
3	Ortstermin	5
4	Bereitgestellte Unterlagen, Recherchequellen für Informationen	5
5	Grundstücksmerkmale.....	5
5.1	Lage, Grenzen.....	5
5.2	Erschließung	6
5.3	Natürlicher Standort.....	6
5.4	Beschreibung des Grundstückszustands.....	6
5.4.1	Teilfläche mit Baum- und Strauchbewuchs.....	6
5.4.2	Teilfläche mit Rasen.....	7
5.4.3	Gebäude	7
5.4.4	Funktionen des Grundstücks	8
5.5	Grundstücksbezogene privatrechtliche Situation	8
5.6	Grundstücksbezogene öffentlich-rechtliche Situation.....	8
5.7	Prüfung der Waldeigenschaft nach Waldgesetzen	9
5.8	Entwicklungszustand	10
6	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	12
7	Verkehrswertschätzung im Vergleichswertverfahren	13
7.1	Bodenwert der Bewertungsfläche	13
7.1.1	Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen.....	13
7.1.2	Werterhöhungsfaktor für Nutzungsart „parkartige Grünflächen“.....	13
7.1.3	Ergebnis der Bodenwertermittlung.....	15
7.2	Verkehrswertermittlung im Vergleichspreisverfahren	15
7.2.1	Eignung von Waldkaufpreisdaten	15
7.2.2	Mittleres Waldpreinsniveau im Ballungsraum Rhein-Main	16
7.2.3	Kaufpreisdaten für Kleingartenflächen	16
7.2.4	Ableitung des Verkehrswertes aus den Vergleichspreisen für Kleingartenflächen .	17
8	Verkehrswertschätzung in einem modifizierten Sachwertverfahren	18
8.1	Ablaufschema.....	18
8.2	Einzelergebnisse der Wertermittlung	19
8.2.1	Bodenwert	19
8.2.2	Wert des Aufwuchses.....	19
8.2.3	Wert des Brennholzes	19
8.2.4	Vorläufiger Sachwert, boG-Faktoren, Sachwert.....	19
8.2.5	Sachwerte der Gartenhäuschen und des Hundezwingers	20

8.2.6	Sachwerte des Gesamtgrundstücks	20
9	Ergebnis - Verkehrswertes des Bewertungsgrundstücks	20
Anlagen	21

1 Auftrag

Mit Beweisbeschluss des Amtsgerichts Hanau (41 K 47/22) vom 09.07.2024 wurde für die im Grundbuch von Kesselstadt Blatt 4141 eingetragenen Grundstücke die Zwangsversteigerung angeordnet. Durch Beweisbeschluss vom 06.01.2025 wurde ein erneuter Ortstermin unter Hinzuziehung eines für Baumängel bestellten Sachverständigen angeordnet, sodass mein Gutachten vom 05.11.2024 (Tag der Unterschrift) überarbeitet werden musste. Ergänzt wurde die Liste der zu bewertenden Grundstücke um das Flurstück 3/20.

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m ²]
1	Kesselstadt	17	3/19	Gebäude und Freifläche, Hochstädter Landstr. 17	1122
1	Kesselstadt	17	3/20	Gebäude- und Freifläche, Hochstädter Landstraße	858
2	Kesselstadt	17	3/42	Wald, an der Hochstädter Landstr.	2695

Es soll der Verkehrswert für jedes Grundstück einzeln geschätzt werden, wobei der Wert auch die Grundstücksbestandteile (hier u.a. der Wert des Baumbestandes) sowie den Wert des mit zu versteigerndem Zubehör umfassen soll. Zu Sachverständigen wurden die Herren Matthias Conrad, Hans-Joachim Jung und ich bestellt.

Mit Auftragschreiben des Amtsgerichts Hanau vom 09.07.2024 und nach Korrektur gemäß Nachfrage bei Herrn Rechtspfleger Möller am 01.10.2024 wurde bestimmt, dass ich nur den Verkehrswert für das unter der laufenden Nummer 2 aufgeführte Flurstück 3/42 ermitteln soll. Folglich werden die Herren Conrad und Jung den Verkehrswert der unter der laufenden Nummer 1 eingetragenen Grundstücke allein ermitteln.

2 Stichtage der Bewertung

Stichtag des Grundstückszustands (Qualitätsstichtag nach § 2 Abs. 5 ImmoWertV¹) und Stichtag der Wertermittlung (= Tag des Ortstermins) sind der 04.03.2025. Stichtag der Preis- und Währungsverhältnisse ist der 26.02.2024 (= aktuelle Arbeitsanweisung von HessenForst für die bei Waldwertermittlungen zu unterstellenden Kosten und Erlöse).

¹ Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

3 Ortstermin

Der erneute Ortstermin fand am 04. März 2025 statt.

4 Bereitgestellte Unterlagen, Recherchequellen für Informationen

- Vom Amtsgericht Hanau: Auszug aus dem Grundbuch von Kesselstadt Blatt 4141, Abteilung I und II – Abfrageauskünfte zu Nutzungsbeschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz, Baulasten, Bindungen nach dem Wohnungsbaubindungsgesetz (WoBindG)
- Vom Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat Bodenschutz: Altlastenauskunft
- Einsichtnahme in den Regionalen Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt-Rhein-Main 2010 (RegFNP) - <https://www.region-frankfurt.de/Unsere-Themen-Leistungen/Regionaler-Fl%C3%A4chennutzungsplan/> und in Bebauungspläne der Stadt Hanau, Einholung ergänzender Informationen beim Stadtplanungsamt der Stadt Hanau
- Immobilienmarktbericht 2024 für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetterauskreises
- Amt für Bodenmanagement Büdingen, Gutachterausschuss für Immobilienwerte: Abfrage von Vergleichskaufpreisen
- Abfragen im Geoportale des Landes Hessen, BORIS Hessen, zu Bodenrichtwerten im Bereich des zu bewertenden Grundstücks - <https://hvbq.hessen.de/immobilienwerte/boris-hessen>
- Abfrage von Boden- und Geologie-Daten aus Boden- und Geologie Viewer Hessen - <https://geologie.hessen.de/mapapps/resources/apps/geologie/index.html?lang=de>
- Recherchen zu naturschutzrechtlichen Beschränkungen für das Grundstück im Informationssystem NATUREG Viewer des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) – <https://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de>
- Baumschutzsatzung der Stadt Hanau in der Fassung vom 25.02.2010 - <https://www.hanau.de/umwelt/naturundlandschaft/baumschutz/index.html>

5 Grundstücksmerkmale

In den Anlagen sind eine Luftbildkarte, eine Katasterkarte und eine Bilddokumentation beigefügt (Anlagen 1, 3 und 6).

5.1 Lage, Grenzen

Das Grundstück liegt im Stadtgebiet von Hanau, Stadtteil Kesselstadt, Main-Kinzig-Kreis. Es bestehen folgende Grenzverhältnisse:

- Im Nordosten: eine Teichfläche, ein Indoor-Schwimmbad (Flurstück 3/20) und das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in wirtschaftlicher Einheit (Flurstück 3/19). – ZV-Grundstücke gemäß Beweisbeschluss vom 06.01.2025, laufende Nummer 1.
- Im Nordwesten und Südosten an mit Waldbäumen bestandene Privatgrundstücke (Flurstücke 3/41 und 3/43) mit je einem Wohnhaus.
- Im Südwesten an einen 4 m breiten Schutzstreifen entlang der S-Bahnstrecke Frankfurt/M. - Hanau (Flurstück 3/53).
- In der Südostecke an eine zur Maintaler Landstraße 3268 gehörende Böschung.

5.2 Erschließung

Das Gelände ist mit einem Maschendrahtzaun eingezäunt und kann nur über das Wohnhaus-Flurstück 3/19 und über das dazwischenliegende Flurstück 3/20 betreten werden. Es kann daher nicht durch einen anderen eigenständig genutzt werden, stellt eine zum Wohnhaus gehörige Außenanlage dar und bildet mit diesem eine wirtschaftliche Einheit.

5.3 Natürlicher Standort

- Wuchsbezirk: „Untermainebene“ - Höhenlage: 98 m üB NN.
- Exposition: von Nordosten nach Südwesten schwach geneigt bis eben
- Flächenzuschnitt: Schmäler Streifen, ca. 75m/82 m x 33m/36 m
- Ausgangsmaterial der Bodenbildung nach Geologie-Viewer: Hochflutlehme des Mains und der Kinzig – Boden nach Bodenviewer: Tiefgründige Braunerde aus sandigem Lehm im Oberboden; lehmig-toniger Unterboden mit kleinen Kiesen; geringer Steingehalt
- Nährstoffgehalt: mittel (mesotroph) - Wasserhaushalt: frisch; sommertrocken

5.4 Beschreibung des Grundstückszustands

Das Grundstück weist einen parkwaldähnlichen Charakter auf. Es setzt sich aus einer Teilfläche mit lockerem Baum- und Strauchbewuchs (ca. 60%) und einer Teilfläche mit Rasenfläche und Ziergehölzen (ca. 40%) zusammen; letztere grenzt an das Flurstück 3/20 mit Teich und Indoor-Schwimmbad an. Die Übergänge sind fließend. Zur Fläche gehören auch zwei Gartenhäuschen und ein Hundezwinger. Die Lage der Gartenhäuschen ist in den beigefügten Karten dargestellt (Anlage 1+3). Das Grundstück insgesamt macht einen verwilderten, ungepflegten Eindruck.

5.4.1 Teilfläche mit Baum- und Strauchbewuchs

- Etwa 70% der Teilfläche sind mit Waldbäumen bestockt (Deckungsgrad). Im Südwesten zur Bahnstrecke hin wächst auf einem etwa 3 m breiten Streifen nur Brombeere.

- Es wurden folgende Baumarten festgestellt:

Baumart	Anzahl	Alter	Höhe	BHD	Vorrat
	[n]	[J]	[m]	[cm]	[m ³]
Eiche	13	110-130	31	55	46
Hainbuche	4	45-85	18	26	2
Kastanie	2	40-50	16	23	0,7
Tanne	2	50-65	24	36	1
Douglasie	2	40-45	22	26	1
Kirsche	1	40-45	18	26	0,5
Eibe	3	35-45	12	18	0,5
Lärche	3	60-70	30	48	7
Magnolie	1	40-45	14	30	0,4
Lebensbaum	2	40-45	15	30	1
Summe	33				60

BHD: Brusthöhendurchmesser – Alter: geschätzt, Höhe + BHD: gemessen – Vorrat: errechnet

- Weitere Gehölze: Haselnuss, junge Eiben, Schwarzer Holunder.
- Die Holzqualität ist gering bis sehr gering. Das Holz eignet sich für eine Brennholznutzung.
- Gesundheitszustand der Bäume: Die Eichen und Lärchen weisen einen schlechten Kronenzustand mit abgestorbenen Kronenästen auf („Spießkronen“). Mit einem allmählichen Absterben der Bäume in etwa 15-20 Jahren muss gerechnet werden. Eine Eiche ist bereits abgestorben.
- Hinter dem Gartenhaus in der Nähe der Bahnstrecke lagern etwa 1 Raummeter (0,7 m³) aufgearbeitetes Brennholz.

5.4.2 Teilfläche mit Rasen

- Ungepflegt, unebenes Gelände mit Maulwurfshügeln. In den Randbereichen Bewuchs mit Ziergehölzen (z.B. Stechpalme, Rhododendron, Flieder, Haselnuss, Hochstaudengräser; teilweise von Brombeeren überwuchert).
- Am Südostrand: Etwa 5 Raummeter (3,5 m³) aufgearbeitetes Brennholz, zum Teil wegen langer Lagerung bereits verpilzt, und 1 Raummeter (0,7 m³) etwa 1-1,5 m lange Holzscheite.

5.4.3 Gebäude

- Gebäude im Südwesten in der Nähe der Bahnstrecke (**Gebäude 1**): Gartenhaus mit Müll gefüllt, einfache Betonbaumweise, zwei kleine Fenster - Grundfläche (4 m x 5 m):

20 m² - Höhe 2,5 m bis 3,0 m – schräges Flachdach aus Beton— Baujahr vor 1980 (geschätzt).

- Gebäude an der Grundstücksgrenze im Nordwesten (**Gebäude 2**): einfache Betonbaumweise mit Flachdach - Grundfläche (8 m x 3,5 m): 28 m² - mit überdachter Veranda (4 m x 3,5 m) und Sitzgruppe – Höhe: 2,5 m. Das Gebäude kann vorübergehend zu Wohnzwecken genutzt werden („Gästezimmer“) und ist mit einem Bett, einer Sitzgruppe und einem kleinen Badezimmer ausgestattet. Geringer bis mittlerer Unterhaltungszustand.
- Aufgelassener Hundezwinger an der Grundstücksgrenze im Osten (**Gebäude 3**): Grundfläche 5 m x 2 m mit Betonsockel, verrostete Gitter, schlechter Unterhaltungszustand.

5.4.4 Funktionen des Grundstücks

- Die parkähnliche Anlage ermöglicht eine gute Abschirmung des Privatgeländes mit Wohngebäudegrundstück gegenüber Nachbargrundstücken und der Bahnstrecke (Sicht- und Immissionsschutz).
- Das Gelände kann erholungsmäßig genutzt werden (Liege-, Grill- und Essplatz).
- Dadurch ergibt sich eine wertsteigernde Wirkung für das Wohnhausgrundstück.

5.5 Grundstücksbezogene privatrechtliche Situation

- Belastungen nach Abteilung II des Grundbuchs: Angeordnete Zwangsversteigerung.
- Altlasten: Die Altlastenabfrage beim Regierungspräsidium Darmstadt ergab, dass das Grundstück nicht in Bezug auf Altlasten bewertet wurde (Anlage 2). Es wurde bis Ende 1993 für die Herstellung von Schreinereierzeugnissen verwendet. Der Gutachter übernimmt keine Haftung für dennoch eventuell vorhandene Altlasten.
- Weitere wie Pacht- und Mietverträge etc.: nicht bekannt.

5.6 Grundstücksbezogene öffentlich-rechtliche Situation

- Im **regionalen Flächennutzungsplan** für den Ballungsraum Frankfurt-Rhein-Main 2010 (Planstand: 31.12.2023) ist das Grundstück als **Wald** dargestellt. Ferner sind folgende Funktionen eingetragen: Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz, Flächen für den Grundwasserschutz, Flächen mit Klimafunktion sehr hoher Bedeutung, ein regionaler Grünzug.
- Nach Mitteilung des Stadtplanungsamtes gehört das Grundstück zum **Außenbereich** nach § 35 Baugesetzbuch. Eine andere Nutzung, z.B. in Form einer Wohnbebauung/Siedlungserweiterung, wird seitens der Stadt nicht angestrebt (Mitteilung der Stadt vom 15.10.2024).

- Keine Einträge im Denkmalschutzverzeichnis – Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Magistrat der Stadt Hanau vom 15.12.2022
- Keine Einträge im Baulastenverzeichnis – Auskunft der Bauaufsicht bei der Stadt Hanau vom 14.12.2022
- Keine Bindungen des Grundstücks nach dem Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (WoBindG) – Auskunft des Amtes für Wohnungshilfen und Soziales der Stadt Hanau vom 14.12.2022.
- Keine naturschutzrechtlichen Bindungen – Recherche im Naturschutz-Viewer des Landes Hessen (NATUREG) – Abfrage am 29.9.2024
- Nach § 2 des Bundeswaldgesetzes (BWaldG)² und nach § 2 des Hessischen Waldgesetzes (HWaldG)³ erfüllt die Fläche die Kriterien zur Einstufung als **Wald**. Da diese Einstufung strittig sein könnte und bewertungsrelevant ist, wird sie im folgenden Kapitel näher begründet.
- Beschränkungen nach der Baumschutzsatzung der Stadt Hanau: Innerhalb bebauter Ortsteile der Stadt Hanau sind Laubbäume ab einem Stammumfang von 60 cm und Nadelbäume ab einem Stammumfang von 90 cm geschützt, soweit es sich nicht um Bäume im Wald handelt (§ 1 Abs. 3). Da die Bewertungsfläche Wald nach § 2 HWaldG ist und im Außenbereich liegt, ergeben sich für das Grundstück aus der Baumschutzsatzung keine Beschränkungen.

5.7 Prüfung der Waldeigenschaft nach Waldgesetzen

Nach § 2 Abs. 1 BWaldG ist jede mit *Forstpflanzen* bestockte Grundfläche Wald. Kein Wald sind nach § 2 Abs. 2 BWaldG „in der Flur oder im bebauten Gebiet gelegene *kleinere Flächen*, die mit einzelnen Baumgruppen, Baumreihen oder mit Hecken bestockt sind...“. Ergänzend definiert § 2 Abs. 1 HWaldG auch Parkwaldungen als Wald.

Kleinere Flächen sind nach dem Willen des Gesetzgebers Flächen, die kleiner als **0,2 ha** sind.⁴ Dieser Wert wird von der Rechtsprechung in der Regel übernommen.⁵ Darüber hinaus haben sich zum Waldbegriff durch Rechtsprechung u.a. folgende Sichtweisen verfestigt:⁶

- Auch Flächen, die nicht forstlich bewirtschaftet werden, können Wald sein, wenn sie durch ihre Größe und Bestockung mit Waldbäumen und Gehölzen geeignet sind,

² Bundeswaldgesetz vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037) in der Fassung vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3436).

³ Hessisches Waldgesetz vom 27.6.2013 i.d.F. vom 19.6.2019 GVBl. 2013,458

⁴ Bundestagsdrucksache 7/889, 24 ff. - <https://dserver.bundestag.de/btd/07/008/0700889.pdf>

⁵ OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 22.08.2013, OVG 11 N 80.10, Rn. 13, juris.

⁶ Vornholt, C. (2023): Wald-Landschaft-Park: Die rechtliche Einordnung von Baumbeständen.

günstige Wirkungen auf Klima, Boden und Wasserhaushalt auszuüben oder als Erholungsstätte für die Bevölkerung dienen können.⁷

- Das Forstrecht enthält keine konkrete Auflistung, welche Pflanzen als Forstpflanzen gelten. Nach h.M. sind dies üblicherweise im Bundesgebiet vorkommende Waldbäume.
- Eine Grundfläche im forstrechtlichen Sinne kann ein ganzes Buchgrundstück sein oder auch nur ein Teil davon.
- Es kommt nicht darauf an, ob die Fläche gezielt aufgeforstet wurde. Auch ein sukzessives natürliches Entstehen von Wald durch natürliche Ansamung ist möglich. Vorausgesetzt wird jedoch, dass durch den Bewuchs ein flächenhafter Eindruck entsteht. Als Indiz für einen flächenhaften Eindruck gilt der Kronenschluss der Waldbäume.
- Waldflächen können auch in besiedelten Gebieten vorkommen. Das Forstrecht macht die Waldeigenschaft nicht vom Standort abhängig und lässt somit auch Waldflächen innerhalb von Städten zu. Waldflächen können als Außenbereichsinseln im Stadtgebiet vorkommen.
- Durch einen natürlichen Waldüberwuchs können Gartenanlagen in reine Wälder umgewandelt werden.

Das zu bewertende Grundstück ist mit Waldbäumen bestockt, ist im Privatbesitz, nicht öffentlich zugänglich und liegt am Rande eines bebauten Bereichs. Es hat eine Größe von 0,2695 ha und weist nur eine unregelmäßige Deckung mit älteren Waldbäumen auf (Deckungsgrad etwa 60%), grenzt jedoch im Nordwesten, Südosten und Süden an andere Grundflächen mit Waldbestockung an. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Kriterien für die Walddefinition in Hessen („mit Parkwaldungen“) wird das Grundstück daher aus Sachverständigensicht als Waldfläche eingestuft.

5.8 Entwicklungszustand

Für eine sachgerechte Wertermittlung ist zunächst der Entwicklungszustand des Grundstücks nach § 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) festzustellen.⁸

„Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind“ (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV). „Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der

⁷ Entsprechend der Walddefinition nach § 1 des Hessischen Forstgesetzes in der Fassung vom 13.5.1970 (GVBl. I S. 344). – Das Gesetz ist mittlerweile außer Kraft getreten, wird jedoch weiterhin bei Auslegungsfragen zum Waldbegriff hilfweise herangezogen.

⁸ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805).

Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen“ (§ 3 Abs. 5 ImmoWertV). Die Anwendungshinweise zur ImmoWertV⁹ geben ergänzende Hinweise, die für die Feststellung des Entwicklungszustandes im vorliegenden Bewertungsfall von Bedeutung sind: „...Die Zuordnung zum Entwicklungszustand Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ entfällt grundsätzlich nicht dadurch, dass sich die entsprechenden Flächen insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, aber eine Entwicklung zu Bauerwartungsland oder Rohbauland in absehbarer Zeit nicht bevorsteht. Es handelt sich bei diesen Flächen, die unter den Begriffen „begünstigtes Agrarland“, „beeinträchtigtes Agrarland“ oder auch „besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft“¹⁰ bekannt sind, nicht um einen eigenen Entwicklungszustand, sondern um Einzelflächen oder Gebiete, die einen anderen Wert aufweisen, der vom Wert für land- und forstwirtschaftliche Flächen, die sich nicht für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen eignen, abweicht, jedoch im Falle des begünstigten Agrarlands noch nicht unter den Entwicklungszustand Bauerwartungsland eingeordnet werden können (...). Insbesondere bei begünstigtem Agrarland kann eine Einstufung als „Sonstige Fläche“ nach § 3 Abs. 5 in Betracht kommen. Eine Eignung für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen kann wertbeeinflussend sein, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht. Eine besondere Funktionsgebundenheit oder eine damit verbundene geringe Nachfrage können den Wert auch negativ beeinflussen....“.

Typische „besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ bzw. „Sonstige Flächen“ sind: Gartenbauland, Freizeitgärten, Pferdekoppeln, private Grünflächen, Parkanlagen, ortsnah Waldgrundstücke, die vorrangig für Erholungszwecke genutzt werden, Waldbestockungen im Siedlungsbereich, die vorrangig wegen ihrer Sicht- und Immissionsschutzfunktion nachgefragt werden.

Das zu bewertende parkartige Grundstück in Ortsrandlage dient vorrangig als private Grün- und Erholungsfläche und erfüllt für die Eigentümer eine erwünschte Abschirmfunktion (Sicht- und Immissionsschutz) gegenüber der im Süden angrenzenden Eisenbahnstrecke. Durch das Vorhandensein der Grünfläche erhält das im Nordosten angrenzende Wohnhaus eine höhere Wertigkeit soweit beide Flächen als wirtschaftliche Einheit betrachtet werden.

Wegen der dargelegten besonderen Eignung der Waldfläche als *private Grün- und Erholungsfläche in Ortsrandlage* ist es plausibel, dass derartige Flächen von einem

⁹ Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA) des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauen aus dem Jahr 2023.

¹⁰ In § 4 Abs. 2 der aufgehobenen Wertermittlungsverordnung (WertV 88) wird für diese Flächen der Begriff „Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ verwendet. -

anderen Käuferkreis als reine Forstflächen nachgefragt werden und dieser auch bereit sein sollte, hierfür höhere Preise zu zahlen. Die Fläche wird daher als „**Sonstige Fläche**“ im Sinne von § 3 Abs. 5 ImmoWertV eingestuft und dementsprechend bewertet.

Aussagekräftiger wäre der traditionelle Begriff „*Begünstigtes Forstland*“, da unter dem Begriff „Sonstige Flächen“ sehr viele Sondernutzungsarten subsumiert werden, das Bewertungsgrundstück Wald im Sinne von § 2 HWaldG ist und im Vergleich zu einer reinen Forstfläche eine höhere Wertigkeit besitzt.

In BORIS wird für die Bewertungsfläche der für forstwirtschaftliche Flächen festgesetzte Bodenrichtwert angegeben.

6 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Nach § 6 ImmoWertV sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

- **Ertragswertverfahren:** Da die Bewertungsfläche nicht forstlich oder anderweitig ertragsorientiert bewirtschaftet wird, scheidet die Anwendung dieses Verfahrens aus.
- **Vergleichswertverfahren:**
 - **Bodenwertermittlung:** Der Bodenwert hat im vorliegenden Bewertungsfall den größten Werteeinfluss. Für reine Forstflächen liegt ein brauchbarer Bodenrichtwert (Vergleichsfaktor) vor. Da es sich um eine besondere Forstfläche handelt ist eine Wertanpassung erforderlich. Hierzu fehlen Vergleichsfaktoren. Er muss gutachterlich abgeleitet werden.
 - **Waldflächen bzw. Flächen mit der Nutzungsart „parkartiger Wald“:** Die mir vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Kaufpreisdaten sind aus verschiedenen Gründen nicht bzw. nur sehr eingeschränkt für eine Verkehrswertermittlung im Vergleichspreisverfahren geeignet (Begründung s. Kap. 7.2). Sie werden jedoch in Ermangelung anderer Hilfsmittel ergänzend für eine gutachterliche Verkehrswertschätzung herangezogen werden.
- **Sachwertverfahren:** Für eine reine Forstfläche könnte ein forstspezifisches Sachwertverfahren angewandt werden.¹¹ Da es sich hier aber um eine „besondere Fläche der Forstwirtschaft“ handelt, würde das Verfahren nicht zu einem

¹¹ Offer, A. (2014): Marktkonforme Verkehrswertermittlung von Waldgrundstücken. Wertermittlungsforum, 32. Jg., S. 148-159.

marktkonformen Ergebnis führen. Es soll dennoch in einer modifizierten Form unter Verwendung des im Vergleichswertverfahren ermittelten Bodenwertes angewendet werden. Das Verfahren wird in Kapitel 7.3 näher beschrieben.

- Da sowohl die im Vergleichs- wie auch im Sachwertverfahren ermittelten Verfahrenswerte wegen notwendigerweise zu schätzender Eingangsdaten unsicher sind, muss der Verkehrswert in einem finalen Schritt **unter sachverständiger Würdigung** der unterschiedlichen Ergebnisse **geschätzt** werden.

7 Verkehrswertschätzung im Vergleichswertverfahren

7.1 Bodenwert der Bewertungsfläche

7.1.1 Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen

- Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks hat der Gutachterausschuss mit Stichtag 01.01.2024 einen Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen in Höhe von **1,90 €/m²** festgelegt (s. Anlage 3). – Im Umland von Hanau liegt der Bodenrichtwert für Forstflächen im Bereich von 0,80 €/m² bis 1,10 €/m².
- Der Bodenrichtwert bezieht sich auf Flächen **ohne Aufwuchs**. Eine weitere Beschreibung des Bewertungsmodells existiert nicht. Wegen der geringen Zahl an geeigneten Kauffällen von Forstflächen ist es den Gutachterausschüssen nicht möglich, diesen Wert aus Marktdaten abzuleiten, sondern nur durch gutachterliche Schätzung.
- Im ländlichen Raum, für den zum Teil ausreichend Kaufwerte von unbestockten Waldflächen vorhanden sind, liegt der Bodenwertanteil am mittleren Waldpreis bei etwa 40-45%. Für den Main-Kinzig Kreis in Randlage zum Ballungsraums Rhein-Main mit einem forstlichen Bodenrichtwert von 0,90 €/m² und einem mittleren Waldpreis von 1,38 €/m² errechnet sich ein unplausibel hoher Bodenwertanteil von 65%. Es ist plausibel, dass der Bodenwertanteil im Ballungsraum Main-Rhein wegen der Dominanz nicht-forstlicher Kaufmotive zunimmt, jedoch kann dies aus den zur Verfügung stehenden Marktdaten nicht sicher abgeleitet werden.¹²
- *Weitere Bodenrichtwerte aus dem Stadtbereich von Hanau zu Orientierungszwecken mit Stichtag 01.01.2024: Ackerland 3,20 €/m² - Grünland: 2,90 €/m² (Mittelwert Agrarland: 3,05 €/m²) – Baureifes Land ebf, Nutzungsart Wohnbaufläche, angrenzend an die Bewertungsfläche: 420 €/m².*

7.1.2 Werterhöhungsfaktor für Nutzungsart „parkartige Grünflächen“

¹² Offer, A. (2018): Ermittlung von Bodenwerten für Forstflächen. Grundstücksmarkt und Grundstücksverkehr, 29. Jg., Heft 4, S. 227-234.

Wenn genügend geeignete Kaufpreisdaten vorliegen, dann ermitteln die Gutachterausschüsse den Werterhöhungsfaktor (Vervielfältiger) nach folgendem Ableitungsmodell:

Vervielfältiger = Kaufpreis der „besonderen Fläche“, differenziert nach der speziellen Nutzungsart /Bodenrichtwert der reinen Forstfläche

Der Vervielfältiger entspricht dann einem Vergleichsfaktor im Sinne von § 12 ImmoWertV. Nach meiner Recherche haben für parkartige besondere Forstflächen weder der örtliche Gutachterausschuss noch andere Gutachterausschüsse geeignete Vergleichsfaktoren abgeleitet. Es werden jedoch für „Sonstige Flächen“ anderer Nutzungsarten Vergleichsfaktoren publiziert, die als Orientierung für eine gutachterliche Festsetzung eines solchen Faktors genutzt werden können:

- Für Rheinland-Pfalz nach dem Landesgrundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses 2023: für Forstflächen, die in Siedlungsnähe liegen, ohne nähere Angabe zur speziellen Nutzungsart: 3,1-6,6 (x forstlicher BRW). Tendenz Abnahme des Faktors mit Zunahme des Bodenrichtwertes für Forstflächen.– Für Landwirtschaftsflächen, die als Freizeitgärten genutzt werden, in Abhängigkeit vom landwirtschaftlichen Bodenrichtwert: bei 1,50 €/m² Faktor 5, bei 2,50 €/m² Faktor 4 (x landwirtschaftlicher BRW).
- Für Niedersachsen nach dem Landesgrundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses 2020: landwirtschaftlich geprägte Flächen, die für „Freizeit und Erholung“ genutzt werden: 3 (x landwirtschaftlicher BRW)
- Grundstücksmarktberichte aus Nordrhein-Westfalen (z.B.: Oberbergischer Kreis, Hochsauerlandkreis, Rheinisch-Bergischer Kreis): Faktoren für begünstigtes Agrar- oder Forstland mit unterschiedlich langen Auswertungsreihen und ohne Spezifizierung der Art der höherwertigen Nutzung: 3-4 (x BRW für reine Forst- oder Landwirtschaftsflächen).
- Sprengnetter gibt für begünstigte Flächen der Land- und Forstwirtschaft ganz allgemein eine Wertspanne von 2,0 - 4,0 x dem Wert von reinem Agrarland bzw. von 9-11% des Wertes von baureifem Land an. „Bei besonderer Ortsnähe liegen die Werte „begünstigter Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ auch noch deutlich höher.“¹³

Für die Bewertungsfläche setze ich gutachterlich einen **Wererhöhungsfaktor** (Vervielfältiger) von **6** an, mit dem der BRW für reine Forstflächen zu multiplizieren ist. Dies begründe ich wie folgt: Es handelt sich um eine parkähnliche private Grünfläche im

¹³ Sprengnetter/Kierig (2013): Das 1 x 1 der Immobilienbewertung. Grundlagen marktkonformer Wertermittlungen. Sprengnetter Verlag und Software GmbH. Sinzig.

Ballungsraum Rhein-Main, die mit einem Wohngebäude gehobener Ausstattung eine wirtschaftliche Einheit bildet. Die genannten Vervielfältiger aus anderen Regionen beziehen sich dagegen überwiegend auf ländliche Regionen bzw. das gesamte Land mit vergleichsweise unterdurchschnittlichen Wohngrundstücken.

7.1.3 Ergebnis der Bodenwertermittlung

Damit errechnet sich ein Bodenwert für die Bewertungsfläche von:

$$1,90 \text{ €/m}^2 \times 6 = \underline{11,40 \text{ €/m}^2} \times 2695 \text{ m}^2 = \underline{30.723 \text{ €}}$$

Bei Unterstellung des landwirtschaftlichen Bodenrichtwertes für Ackerflächen für Hanau von 3,20 €/m² und einem Werterhöhungsfaktor von 4,0 errechnet sich ein etwa gleich hoher Bodenwert von 3,20 €/m² x 4 = 12,80 €/m².

Weitere Wertanpassungen für den Bodenwert werden nicht für erforderlich gehalten.

7.2 Verkehrswertermittlung im Vergleichspreisverfahren

7.2.1 Eignung von Waldkaufpreisdaten

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte beim Amt für Bodenmanagement Büdingen hat mir alle Waldkauffälle aus dem Stadtbereich von Hanau für den Zeitraum 2010 bis 2024 zur Verfügung gestellt (s. Anlage 4). Dies sind die folgenden sechs Kauffälle. Sie wurden von mir besichtigt und erwiesen sich insgesamt betrachtet für die Wertermittlung als **nicht geeignet**. Die Anzahl der Kauffälle über einen Zeitraum von 14 Jahren ist zu gering. Ferner handelt es sich überwiegend um Ausreißerwerte, im Vergleich zur Art der Waldbestockung um unplausible Kaufpreise oder um ungewöhnliche Sonderfälle.

Jahr	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	Kaufpreis	Anmerkung
				[m ²]	[€/m ²]	
2010	Kesselstadt	19	226/0	(8000)	(325,00)	Ausreißer
2017	Großauheim	107	203/0	(100)	(28,30)	Ausreißer
2021	Großauheim	107	6/379 u.a.	(16869)	(0,59)	Ausreißer
2021	Kesselstadt	19	222/0 u.a.	26272	(4,28)	unplausibel, Sonderfall
2021	Wolfgang	1	114/66	1492	0,95	geeignet
2022	Groß-Steinheim	4	101/0	701	3,20	geeignet
Mittelwert (ohne Ausreißer)				9488	2,10	

7.2.2 Mittleres Waldpreisniveau im Ballungsraum Rhein-Main

- Quelle: Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2024¹⁴ für den Zeitraum 2020-2022 – alle Werte sind arithmetische Mittelwerte.
- Land Hessen: 1,14 €/m² - der Wert liegt nur 3% über dem Mittelwert für den Zeitraum 1997-2022.
- Landkreise im Ballungsraum Rhein-Main: Darmstadt-Dieburg 1,61 €/m² - Main-Taunus-Kreis: 1,48 €/m² - Wetteraukreis 1,44 €/m² - Offenbach: 1,51 €/m² - **Main-Kinzig-Kreis: 1,38 €/m²**
- *Aussagewert:* Ohne selektive Datenabfrage nur ein eingeschränkter Aussagewert für eine konkret zu bewertende Waldfläche, da Bezug auf sehr unterschiedliche Waldzustandsmerkmale. – Im Stadtbereich liegen die mittleren Waldpreise wegen Dominanz nicht-forstlicher Kaufmotive erfahrungsgemäß deutlich höher. Der aus nur zwei Kauffällen abgeleitete Mittelwert für den Stadtbereich Hanau (2,10 €/m²) gibt die Tendenz plausibel wider. Bei stärkerer Regionalisierung der Mittelwerte **können** diese als Ausgangswert **geeignet sein**, um über einen Werterhöhungsfaktor den Verkehrswert einer „besonderen Fläche der Forstwirtschaft“ („Sonstige Fläche“) zu schätzen.

7.2.3 Kaufpreisdaten für Kleingartenflächen

- Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte beim Amt für Bodenmanagement Büdingen – siehe Anlage 5.
- Gemarkung Kesselstadt, etwa 500 m vom Bewertungsgrundstück entfernt, 10 Kauffälle aus den Jahren 2021-2023 - Verkäufer: Private und Kommune, Käufer: Private.
- Arithmetischer mittlerer Kaufpreis: 40,24 €/m² - Spanne: 27,05 €/m² bis 62,31 €/m² - keine Ausreißerwerte – Medianwert: **40,00 €/m²** - mittlere Flächengröße: 417 m².
- Grundstückszustand nach Ortsbesichtigung: Kleine Parzellen in einem Kleingartengebiet, überwiegend unmittelbar an Wohnbaugrundstücke angrenzend; gepflegte Beete mit Gemüseanbau, Rasenflächen, Gartenhäuschen in gutem Unterhaltungszustand, z.T. mit Rasenflächen und Grillplatz; kein Baumbewuchs. Jedes Objekt ist durch Fußpfade eigenständig erschlossen und eingezäunt. Nicht im Zusammenhang mit einem Wohngebäude genutzt.

¹⁴ https://gds.hessen.de/INTERSHOP/web/WFS/HLBG-Geodaten-Site/de_DE/-/EUR/ViewDownloadcenter-Start?path=Immobilienwerte/Immobilienmarktberichte%20Hessen

- Im Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises 2024 wird für den Stadtbereich Hanau für Gartenland eine Bodenrichtwertspanne von **15-40 €/m²** genannt.

7.2.4 Ableitung des Verkehrswertes aus den Vergleichspreisen für Kleingartenflächen

Die zu bewertende Fläche weist eine andere Nutzungsart mit deutlich abweichenden Wertmerkmalen auf, so dass ein Vergleich grundsätzlich nicht möglich ist. Gemeinsam ist beiden Grundstückstypen jedoch, dass sie den Charakter von privaten Freizeitflächen besitzen, nahe beieinander liegen und nach solchen Flächen besonders im Ballungsraum eine hohe Nachfrage besteht.

In Ermangelung von Vergleichskaufpreisen mit ähnlicher Nutzungsart und ähnlichen Wertmerkmalen wird nachfolgend durch einen abwägenden Vergleich der unterschiedlichen Wertmerkmale ein Verkehrswert für die Bewertungsfläche geschätzt.

Höherwertige Merkmale der Kleingartenflächen

- Vielfältigere Nutzungsmöglichkeiten: Gemüse- und Obstanbau, Liegewiese, Spiel- und Grillplatz, Freiraum und dafür eingerichtete Gebäude für Feiern. – Dagegen weist das Bewertungsobjekt trotz größerer Gesamtfläche wegen der hohen Flächendeckung von Gehölzen diese Vielfalt an Freiräumen nicht auf. Das Grundstück besitzt aber Potential für einen Umbau des Geländes zur Erhöhung der Nutzungsvielfalt.
- Die Gebäude haben den Charakter von kleinen Wochenendhäusern, während die Gartenhäuschen auf dem Bewertungsgrundstück vermutlich überwiegend als Abstellraum für Gartengeräte und anderes Material besitzen.
- Die Grundstücke weisen einen sehr gepflegten Zustand auf, während das Bewertungsgrundstück einen sehr verwilderten Eindruck zeigt.
- Die Grundstücke sind mit Fußwegen erschlossen und können dadurch eigenständig veräußert werden, während die Bewertungsfläche keinen eigenständigen Zugang besitzt und nur über das dahinter liegende Wohnhausgrundstück betreten werden kann. Es bildet eine wirtschaftliche Einheit mit dem Wohngrundstück, wodurch die Nachfrage nach einer derartigen Fläche erheblich geringer sein dürfte.

Höherwertige Merkmale der Bewertungsfläche

- Die Nachfrage nach einem Wohnhaus gehobener Ausstattung mit einer vorhandenen parkartigen Grünfläche dürfte erheblich höher sein als nach einem Wohnhaus ohne eine derartige Fläche. Wieder wird deutlich, dass das Wohnhaus und die Bewertungsfläche eine wirtschaftliche Einheit bilden.
- Ungestörte Nutzungsmöglichkeit ohne Einschränkungen durch eine Kleingartenordnung. In der Kleingartenanlage werden die meisten Zuwege von

mehreren Personen genutzt. Wegen der Kleinheit der Flächen kommt es immer zu Nachbarkontakten, ggf. werden deshalb besondere Abschirmungsmaßnahmen erforderlich.

Ergebnis der Verkehrswertschätzung auf Basis der Kaufpreise für Kleingartenflächen

Nach gutachterlicher Abwägung der unterschiedlichen Wertmerkmale der nachgewiesenen Kaufpreise von Kleingartenflächen und des zu bewertenden Grundstücks wird geschätzt, dass der Verkehrswert der Bewertungsfläche **30% unter dem mittleren Vergleichskaufpreis für die Kleingartenflächen** liegt, mithin bei $40,00 \text{ €/m}^2 \times 0,7 = 28 \text{ €/m}^2$.

Bezogen auf die Gesamtfläche ergibt sich damit für die Bewertungsfläche ein Verkehrswert in Höhe von

$$2695 \text{ m}^2 \times 28 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{75.460 \text{ €}}}$$

8 Verkehrswertschätzung in einem modifizierten Sachwertverfahren

8.1 Ablaufschema

1. **Ermittlung des Bodenwertes für eine „begünstigte Forstfläche“**
2. **Ermittlung des Wertes des Aufwuchses**
3. **Berechnung des vorläufigen Sachwertes** als Summe der Teilwerte von Boden und Bestand
4. **Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale** (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)
5. **Berechnung des Sachwertes** (Verfahrenswertes; § 35 Abs. 4 ImmoWertV). Er entspricht dem Verkehrswert nach § 194 BauGB, wenn keine geeigneten anderen Verfahrenswerte vorliegen.
6. **Hinzurechnung des Wertes von geringwertigen Wirtschaftsgütern** (z.B. Gartenhäuschen, aufgearbeitetes Brennholz) nach Erfahrungssätzen.

In dem modifizierten Verfahren wird, abweichend von dem nach ImmoWertV normierten Verfahren, auf einen Schritt „Marktanpassung“ verzichtet, da für „parkartige Grünflächen“ kein Sachwertfaktor bekannt ist. Die Marktanpassung erfolgte gutachterlich bei Festsetzung des Werterhöhungsfaktors (Vervielfältigers) für den Bodenrichtwert einer reinen Forstfläche. Da der im Sachwertverfahren verwendete Bodenwert 97% des Sachwertes ausmacht, erscheint dies gerechtfertigt.

8.2 Einzelergebnisse der Wertermittlung

8.2.1 Bodenwert

Im Kapitel 8.1.2 wurde der für die Bewertungsfläche maßgebliche Bodenwert hergeleitet und begründet. Er beträgt für die Gesamtfläche:

$$11,40 \text{ €/m}^2 \times 2695 \text{ m}^2 = \underline{30.723 \text{ €}}$$

8.2.2 Wert des Aufwuchses

Wegen der geringen Holzmenge und der geringen Holzqualität wird für den Aufwuchs vereinfachend der Wert des aktuellen Holzpreises für Schichtholz angesetzt, dass als Brennholz verkauft werden kann („Brennholzpreis“).

Geschätzt wurde ein *stehender* Holzvorrat von 60 Vorratsfestmeter mit Rinde (Vfm m.R.). Der Vorratswert muss mit dem Faktor 0,56 in ein vermarktungsfähiges Holzvolumen (= Raummeter ohne Rinde; rm o.R.) umgerechnet werden.¹⁵ Es ergeben sich (60 x 0,56) = rd. 34 rm o.R. Der aktuelle Brennholzpreis beträgt in Großstadtnähe 90 €/rm. Davon sind die Holzerntekosten in Höhe von 30 €/rm abzuziehen.

Damit errechnet sich ein Wert des Aufwuchses von

$$34 \text{ rm o.R.} \times (90 \text{ €/rm} - 30 \text{ €/rm}) = \underline{2.040 \text{ €}}.$$

Für die Wertberechnung wurden die Kalkulationshilfen des Landesbetriebes HessenForst für Forstsachverständige verwendet.¹⁶

8.2.3 Wert des Brennholzes

Auf dem Grundstück lagern 7 Raummeter bereits aufgearbeitetes Brennholz. Multipliziert mit dem aktuellen Brennholzpreis von 90 €/rm ergibt sich ein Wert von (7x90) = **630 €**.

8.2.4 Vorläufiger Sachwert, boG-Faktoren, Sachwert

Der vorläufige Sachwert errechnet sich aus der Summe der Teilwerte von Boden, Holzbestand und aufgearbeitetem Brennholz in Höhe von (30.723 € + 2.040 € + 630 €) = 33.393 € (= 12,39 €/m²).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne von § 8 ImmoWertV sind im vorliegenden Bewertungsfall nicht zu berücksichtigen.

¹⁵ 1 Vorratsfestmeter mit Rinde x 0,8 = 0,8 Erntefestmeter ohne Rinde x 0,7 = 0,56 rm Raummeter ohne Rinde

¹⁶ Die Kalkulationsgrundlagen können von HessenForst in einer jährlich aktualisierten Fassung gegen Gebühr erworben werden. - <https://www.hessen-forst.de/angebote/waldbewertung>

Damit beträgt der Sachwert des Grundstücks ohne Hinzurechnung anderer Grundstücksbestandteile (zwei Gartenhäuschen, ein Hundezwinger):

33.393 € (= 12,39 €/m²)

8.2.5 Sachwerte der Gartenhäuschen und des Hundezwingers

Wegen der geringen Wertigkeit werden für die in Kapitel 6.4 näher beschriebenen Gebäude folgende Verkehrswerte geschätzt:

- Gartenhäuschen, Gebäude 1: 1.500 €
- Gartenhäuschen mit der Funktion eines Gästezimmers, Gebäude 2: 12.000 €
- Hundezwinger, Gebäude 3: 200 €
- Gesamtwert: = **13.700 €**

8.2.6 Sachwerte des Gesamtgrundstücks

Der Sachwert des Gesamtgrundstücks setzt sich aus dem Sachwert für Boden, Waldbestand und Brennholz (33.393 €) und dem Wert für die drei Gebäude (13.700 €) zusammen und beträgt insgesamt:

$33.393 \text{ €} + 13.700 \text{ €} = \mathbf{47.093 \text{ €} (= 17,47 \text{ €/m}^2)}$

9 Ergebnis - Verkehrswertes des Bewertungsgrundstücks

Der Verkehrswert der Bewertungsfläche wurde in einem Vergleichswert- und einem modifizierten Sachwertverfahren hergeleitet (Kap. 8+9). Im Vergleichswertverfahren wurde ein Verkehrswert von 75.460 € (28,00 €/m²) und im Sachwertverfahren von 47.093 € (17,47 €/m²) ermittelt.

Wegen der unsicheren Datenlage und dem Erfordernis der Schätzung von Eingangswerten kann das Ergebnis nur ein Schätzwert sein. Unter Berücksichtigung der Diskussion des Verfahrenswertes im Vergleichswertverfahren (Kap. 8.2.4) wird gutachterlich festgelegt, dass für die Verkehrswertschätzung beide Verfahrenswerte zu je 50% zu gewichten sind.

Es errechnet sich damit für das Bewertungsgrundstück ein Verkehrswert nach § 194 BauGB in Höhe von $(75.460 \times 0,5) + (47.093 \times 0,5) =$

rd. 61.300 € (22,75 €/m²)

Gießen, den 05.03.2025

(Tag der Unterschrift)

Gez. Offer

Anlagen

- (1) Luftbildkarte
- (2) Auszug aus dem Altlastenkataster
- (3) Katasterkarte mit Eintrag Bodenrichtwert für Forstflächen
- (4) Auszug aus der Kaufpreissammlung für Waldgrundstücke
- (5) Auszug aus der Kaufpreissammlung für Gartengrundstücke
- (6) Bilddokumentation