



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:

15.11.2024

AKTENZEICHEN:

42 K 46/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für die
Flurstücke 21/2; 21/1
in 61130 Nidderau, In der Wolfskaute



Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
durch DEKRA Certification
PC 0976676-57



Mitglied im Bundesverband
Deutscher Grundstückssach-
verständiger



Sachverständige

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



Deutsche Vereinigung für Erbrecht
und Vermögensnachfolge e.V.

ANSCHRIFT:

Büro Schlüchtern
Ringstr. 26 · 36381 Schlüchtern

TEL.: +49 6664 91868-3

FAX: +49 6664 91868-4

E-MAIL:

matthias.conrad@web.de

INTERNET:

www.conrad-wertermittlung.com

ANSCHRIFT:

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

BANKVERBINDUNG:

KSK Gelnhausen
BIC HELADEF1GEL
IBAN DE07 5075 0094 0000
0727 46

USt.-Id.NR.: DE 285670306

GERICHTSSTAND: Hanau
HRB 94207



Der **Verkehrswert der Grundstücke** wurde zum Stichtag
12.09.2024 ermittelt mit rd.

2,00 €.

Ausfertigung Nr. 6

Dieses Gutachten besteht aus 29 Seiten inkl. Anlagen.

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



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Bauplanungsrecht.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
3	Ermittlung des Verkehrswerts	8
3.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	8
3.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück 21/2.....	9
3.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	9
3.2.2	Bodenwertermittlung (Informativ).....	10
3.2.3	Vergleichswertermittlung.....	11
3.2.4	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	11
3.2.5	Wert des Teilgrundstücks 21/2.....	12
3.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück 21/1.....	13
3.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	13
3.3.2	Bodenwertermittlung (informativ).....	14
3.3.3	Vergleichswertermittlung.....	15
3.3.4	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	15
3.3.5	Wert des Teilgrundstücks 21/1.....	16
3.4	Verkehrswert	17
4	Rechtsgrundlagen	19
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	19
5	Verzeichnis der Anlagen	20



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, genutzt als Betriebs- und Erholungsfläche
Objektadresse:	In der Wolfskaute 61130 Nidderau
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Nidderau, Blatt 3558
Katasterangaben:	Gemarkung Ostheim, Flur 14, Flurstück 21/2, zu bewertende Fläche 369 m ² ; Gemarkung Ostheim, Flur 14, Flurstück 21/1, zu bewertende Fläche 368 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Hanau Nussallee 17 63450 Hanau
	Auftrag vom 15.08.2024 (Datum des Auftrags Schreibens)
Eigentümer:	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	12.09.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	12.09.2024



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.

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen auf Verdachtsflächen, Nachforschungen im Kriegslastenverzeichnis oder Asbestlastenverzeichnis und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Eventuell vorhandene Altlasten im Boden (beispielweise Industriemüll o.ä., Fremdblagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontamination durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaltungen) sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Hinweis 1: Dem Sachverständigen liegt eine Altlastenauskunft vom 16.08.2024 mit negativen Eintrag für die Flurstücke 142/19, 19/1, 20/1, 20/2, 21/1, 21/2, 51, 52, 154/50 und 153/50 vor.

Hinweis 2: Aus sachverständiger Sicht bilden die Flurstück 23/1, 22/1, 142/19, 19/1, 20/1, 20/2, 21/1, 21/2 eine wirtschaftliche Einheit. Die Flurstücke wurden als Lagerfläche und zur privaten Nutzung genutzt. Eine offizielle Erschließung ist nicht vorhanden. Ein Zugang zu den Flurstücken ist zum Stichtag nur über das Flurstück **52** möglich. Auf den Flurstücken befinden sich teilweise bauliche Anlagen. Baugenehmigungen lagen nicht vor. Ebenso sind teilweise Baumaterialien gelagert. Inwieweit diese verwendet oder entsorgt werden müssen, oder einem Dritten gehören, entzieht sich der Kenntnis des Sachverständigen. Die möglichen Entsorgungskosten wurden pauschalisiert. Vom Flurstück 142/19 wurde in Eigenregie eine Zugang zur Landstraße gebaut. Dem Bauamt ist darüber nicht bekannt und bedarf einer Genehmigung die nicht in Aussicht gestellt wurde. Es konnte vom Sachverständigen nicht geklärt werden, ob sich Altablagerungen oder Kontaminationen auf den Flurstücken befinden.

Hinweis 3: Die Entwicklungsstufe des Bodens ist aus sachverständiger nicht Sicht mit Sicherheit zu bestimmen. Vergleichbare Flächen liegen zum Stichtag zwischen landwirtschaftlichen Flächen mit Bodenrichtwerten zwischen 2,00 €/m² bis 3,00 €/m² und Freizeitgartenflächen zwischen 12,00 €/m² und 15,00 €/m². Unter Berücksichtigung o.g. Punkte und der tatsächlichen Nutzung als Betriebs- und Erholungsfläche bestimmt der Sachverständige den erschließungsbeitragspflichtig Bodenwert mit 8,00 €/m².

Hinweis 4: Die Flurstücke liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 5-003-00 „In der Wolfskaute“ mit Rechtskraft vom 17.07.1984. In diesem Bebauungsplan sind die Grundstücke als Fläche zur Gehölzpflanzung gemäß Pflanzschema gekennzeichnet.

Hinweis 5: Die Flurstücke besitzen keine eigene Erschließung und sind derzeit nur über andere Grundstücke (fremde) erschlossen. Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde vom 13.09.2024 „ist eine Erschließung über die anliegende außerörtliche Landstraße Eicher Tor (L 3347) ist nicht möglich. Durch den nördlich anliegenden Graben (In der Wolfskaute) ist eine Erschließung ebenfalls von dieser Seite nicht gegeben. Um das Grundstück ordnungsgemäß zu erschließen wäre die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig. Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde vom 18.09.2024 gibt es keine konkreten Pläne zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, da Aufgrund der außerörtlichen Landstraße und des Grabens eine direkte Erschließung schwer möglich ist“.



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 und der baulichen Anlagen, erfolgte nicht durch den Sachverständigen.

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



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Main-Kinzig-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Nidderau (ca. 20.600 Einwohner); Stadtteil Ostheim (ca. 4.700 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	vgl. Anlage 7

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 16 m;
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 46 m;
	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 737,00 m ²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 16.08.2024 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich altlastverdächtige Fläche gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden nicht vorgenommen.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.



2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 29.07.2024 vor.
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Nidderau, Blatt 3558, keine wertbeeinflussende Eintragung.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Bauplanungsrecht

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

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Baulastenverzeichnis vom 26.06.2024 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Baulast.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Das Grundstück ist keinem der in § 3 Abs. 1 bis 4 ImmoWertV 21 beschriebenen Entwicklungszustände direkt zuzuordnen. Es handelt sich demnach um eine sonstige Fläche (§ 3 Abs. 5 ImmoWertV 21).

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Die Bewertungsgrundstücke besitzen keine Erschließung.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.



3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert der Flurstücke in 61130 Nidderau, Wolfskaute 18, zum Wertermittlungstichtag 12.09.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Nidderau	3558	5,6	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Ostheim	14	21/2	369 m ²
Ostheim	14	21/1	368 m ²

Fläche insgesamt:

737 m²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um nicht selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
21/2	Betriebs- und Erholungsfläche	369 m ²
21/1	Betriebs- und Erholungsfläche	368 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		737 m ²



3.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück 21/2

3.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.



3.2.2 Bodenwertermittlung (Informativ)

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für eine vergleichbare Lage **8,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	sonstige Flächen
beitragsrechtlicher Zustand	=	pflichtig
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	12.09.2024
Entwicklungsstufe	=	sonstige Flächen
Grundstücksfläche (f)	=	369 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.09.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragspflichtiger Bodenrichtwert	12,00 €/m ²	
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= pflichtig	
bBodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 8,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	12.09.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	8,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	357	× 1,00	
Entwicklungsstufe	sonstige Flächen	sonstige Flächen	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragspflichtiger Bodenrichtwert		=	8,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	=	8,00 €/m²
Fläche	×	369 m ²
Bodenwert	=	2.952,00 € rd. 2.950,00 €



Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.09.2024 insgesamt **2.950,00 €**.

3.2.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „21/2“ 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)		2.950,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	7.000,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	9.950,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	9.950,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	500,00 €
Vergleichswert	=	9.450,00 €
	rd.	9.450,00 €

3.2.4 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Anerkennungswert für die aufstehende Bebauung pauschal	7.000,00 €
Summe	7.000,00 €

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.

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 geschätzt werden. 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).

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



3.2.5 Wert des Teilgrundstücks 21/2

Der Verkehrswert gemäß der Definition des § 194 BauGB wird im Allgemeinen durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksichtnahme auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Aufgrund der beschriebenen Tatsachenfeststellungen und der ermittelten Sachverhalte, vertritt der Sachverständige die Auffassung, dass sich im Zusammenhang mit dem Wertermittlungsobjekt zum Wertermittlungstichtag kein gewöhnlicher Geschäftsverkehr ausbilden kann. Der symbolische Verkehrswert wird daher zum Wertermittlungstichtag 12.09.2024 mit

1,00 €

geschätzt.



3.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück 21/1

3.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.



3.3.2 Bodenwertermittlung (informativ)

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für eine vergleichbare Lage **8,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	sonstige Flächen
beitragsrechtlicher Zustand	=	pflichtig
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	12.09.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	368 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.09.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragspflichtiger Bodenrichtwert	=	0,00 €/m ²
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	pflichtig
Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	8,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	12.09.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	8,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	368	×	1,00
Entwicklungsstufe	sonstige Flächen	baureifes Land	×	1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragspflichtiger Bodenrichtwert		=	8,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	=	8,00 €/m²
Fläche	×	368 m ²
Bodenwert	=	2.944,00 € rd. 2.940,00 €



Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.09.2024 insgesamt **2.940,00 €**.

3.3.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „21/1“ 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)		2.940,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	8.000,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	10.940,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	10.940,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	500,00 €
Vergleichswert	=	10.440,00 €
	rd.	10.400,00 €

3.3.4 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Anerkennungswert pauschal für die aufstehende Bebauung	8.000,00 €
Summe	8.000,00 €

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.

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 geschätzt werden. 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).

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



3.3.5 Wert des Teilgrundstücks 21/1

Der Verkehrswert gemäß der Definition des § 194 BauGB wird im Allgemeinen durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksichtnahme auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Aufgrund der beschriebenen Tatsachenfeststellungen und der ermittelten Sachverhalte, vertritt der Sachverständige die Auffassung, dass sich im Zusammenhang mit dem Wertermittlungsobjekt zum Wertermittlungstichtag kein gewöhnlicher Geschäftsverkehr ausbilden kann. Der symbolische Verkehrswert wird daher zum Wertermittlungstichtag 12.09.2024 mit

1,00 €

geschätzt.



3.4 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
21/2	Betriebs- und Erholungsfläche	369,00 m ²	1,00 €
21/1	Betriebs- und Erholungsfläche	368,00 m ²	1,00 €
Summe		737,00 m ²	2,00 €

Der Verkehrswert für die Flurstücke in 61130 Nidderau, In der Wolfskaute

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Nidderau	3558	5,6
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Ostheim	14	21/2, 21/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 12.09.2024 mit rd.

2,00 €

in Worten: zwei 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 12. September 2024


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





Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.



4 Rechtsgrundlagen

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



5 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 02: Luftbildaufnahme
- Anlage 03: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 04: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 05: Auszug aus dem Bebauungsplan
- Anlage 06: Fotos
- Anlage 07: Wohnlage kompakt



Anlage 2: Luftbildaufnahme

Seite 1 von 1

Orthophoto/Luftbild Hessen

61130 Nidderau . Hess, In der Wolfskaute 20

13.09.2024 | 02908566 | © 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 verzerrungsfreie, maßstabgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation (HLBG). Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und werden im Maßstab 1:5.000 angeboten.

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

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02908566 vom 13.09.2024 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® 2024

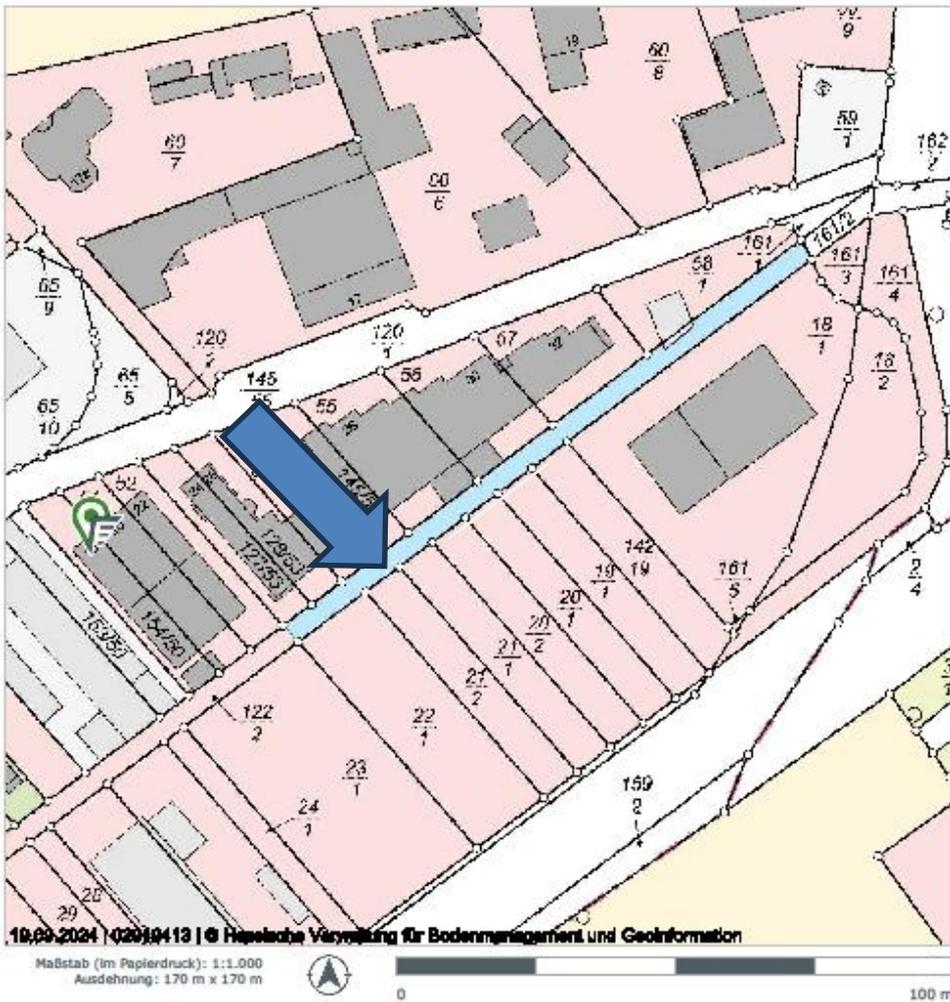
Seite 1



Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 1 von 1

Liegenschaftskarte Hessen
61130 Nidderau . Hess, In der Wolfskaute 18



10.09.2024 | 02019413 | © Hessische Vermessung für Bodenmanagement und Geoinformation

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m

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

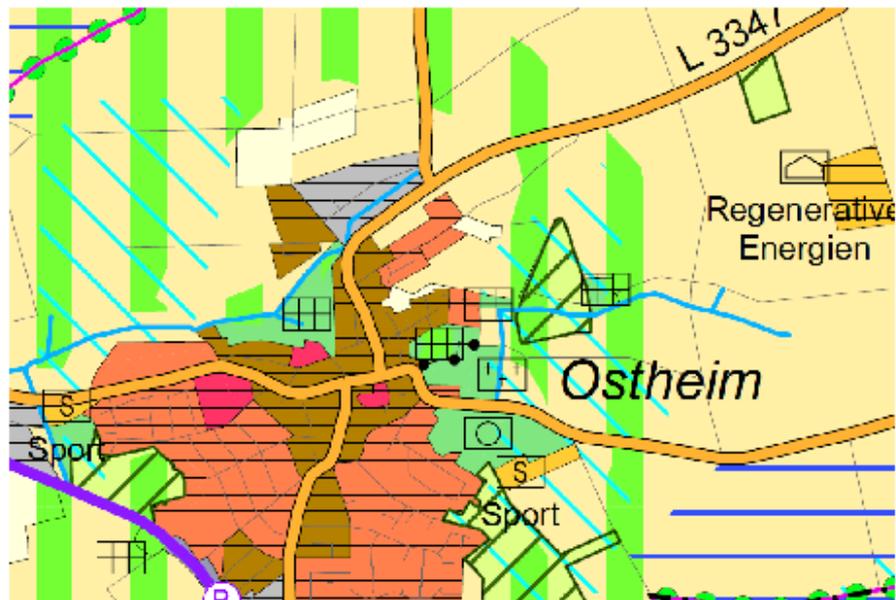
Datenquelle
ALKIS Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: © Geobasis-DE/LGB (2024), dl-de/by-2-0, Daten verändert

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02919413 vom 10.09.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellsten Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Seite 1 von 1


Hauptkarte
Siedlungsstruktur

	Wohnsiedlung, Wohngebiet
	Berufliche Baufläche, Businesspark
	Berufliche Baufläche, Businesspark
	Fläche für den Grünbedarf, Grünanlage



Anlage 5: Auszug aus dem Bebauungsplan

Seite 1 von 2



4. Derzeitige Nutzung der Planungsgebiete

Z.zt. werden die im Plan als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen fast ausschließlich von einem dort ansässigen Gartenbaubetrieb genutzt.

In Bereich der Gewerbeabsatzflächen haben sich südlich der Straße in der Wolfskaute von Euldenbarcus Weg bis einschließlich Parzelle 65/1 bereits Gewerbebetriebe angesiedelt, deren zugehörige Wohnbauten nach Norden zur Teilfläche angeordnet sind; die Teilfläche ist ebenfalls als Direktverkaufsfläche (Kleinfachhandlung) genutzt.

Südlich der Straße in der Wolfskaute befinden sich Kleingärten, ein gewerblicher Lagerplatz und landwirtschaftlich genutzte Grünflächen.

Inkrafttreten

Der genehmigte Bebauungsplan wurde gem. § 12 BauG § 3 Abs. 4 BGG in der Zeit vom 22.7.84 bis 20.8.1984 öffentlich ausgelegt.

Die Genehmigung, sowie Ort und Zeit der Auslegung wurden ortsüblich am 11.8.84 in der Zeitung bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan wurde somit am 11.7.1984 rechtsverbindlich.



H. Weider
Stadtref.



Anlage 6: Fotos

Seite 1 von 1



Freizeitgebäude (nicht genehmigt)



Graben



Freilufttraghalle



Zufahrt von der Landstraße (nicht genehmigt)



Anlage 7: Wohnlage kompakt

Seite 1 von 3



WOHNLAGE KOMPAKT

In der Wolfskaute 20
61130 Nidderau . Hess

INHALT

Wohnimmobilien Mikrolage
Wohnimmobilien Makrolage

Bestellung

02908566 vom 13.09.2024

**Anlage 7: Wohnlage kompakt**

Seite 2 von 3

Wohnimmobilien Mikrolage

61130 Nidderau . Hess, In der Wolfskaute 20

MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gute Wohngebiete in mittelgroßen Städten; Mittelstand in ländlichen Gemeinden
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Hammersbach (6,6 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Ostheim(Kr Hanau) (1,3 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Hanau (12,2 km)
nächster Flughafen (km)	Frankfurt Airport (31,4 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Zimmerplatz (0,4 km)

VERSÖRGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

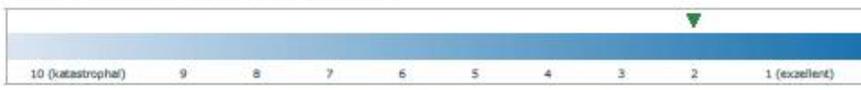


Allgemein_Arzt	(0,6 km)
Zahnarzt	(1,1 km)
Krankenhaus	(10,7 km)
Apothek	(0,8 km)
BKZ	(9,4 km)
Kindergarten	(0,8 km)
Grundschule	(0,8 km)
Realschule	(19,0 km)
Hauptschule	(13,4 km)
Gesamtschule	(15,1 km)
Gymnasium	(4,8 km)
Hochschule	(11,6 km)
DB_Bahnhof	(1,3 km)
Flughafen	(31,4 km)
DB_Bahnhof_ICE	(12,2 km)

© OpenStreetMap Contributors 2017 Maßstab (1:15.000)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 2 - (SEHRGUT)

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



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

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02908566 vom 13.09.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellsten Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024.

Seite 1



Anlage 7: Wohnlage kompakt

Seite 3 von 3

Wohnimmobilien Makrolage

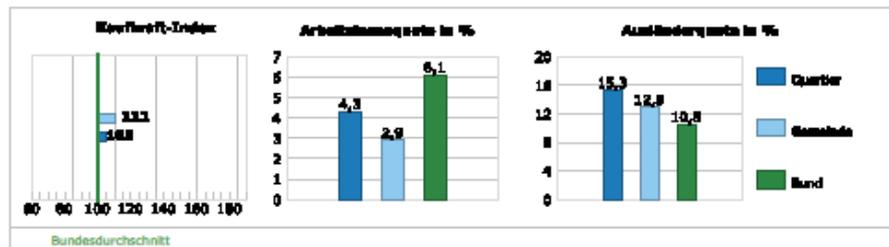
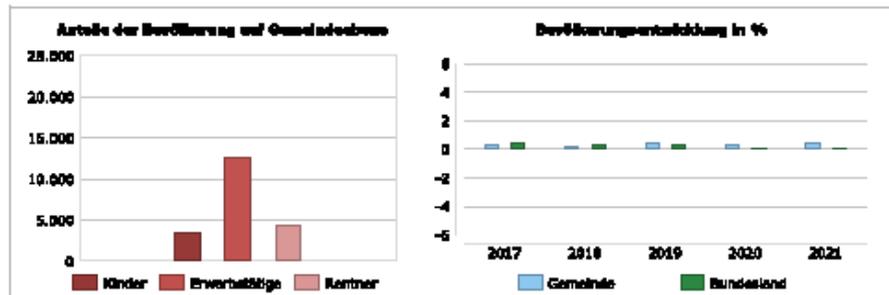
61130 Nidderau . Hess, In der Wolfskaute 20

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Hessen		
Kreis	Main-Kinzig-Kreis		
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - verdichtete Kreise, sonstige Gemeinden		
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Wiesbaden (49,4 km)		
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Keine Stadt gefunden in einem Radius von 40 km		

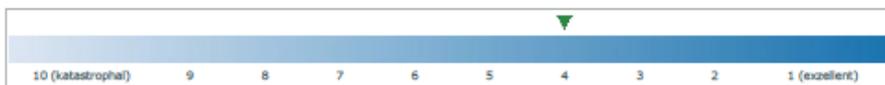
BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	20.539	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	29.164
Haushalte (Gemeinde)	9.460	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	27.497



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 4 - (GUT)

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



Quelle:	Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2024

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02908566 vom 13.09.2024 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® 2024

Seite 1