

Gutachten

(Aktenzeichen: WB 75.10-1176-24/2)

Gegenstand des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes für zwei unbebaute Grundstücke im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
Lage:	Stadt Hanau, Gemarkung Kesselstadt, Flur 19, Flurstücke 224 bis 226
Auftraggeber:	Amtsgericht Hanau Aktenzeichen: 42 K 55/22
Stichtag der Wertermittlung:	21. November 2024
Gutachter:	Armin Offer (Forstdirektor a. D.) Vom Regierungspräsidium Kassel öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Forstwirtschaft für die Fachgebiete: - Bewertungs- und Entschädigungsfragen in Forstbetrieben - Bestands- und Bodenbewertung - Forsteinrichtung
Ergebnisse der Verkehrswertermittlung:	• Flurstück 224 (6832 m²): <u>2.684 €</u> (0,39 €/m²) • Flurstück 225 (1882 m²): <u>629 €</u> (0,33 €/m²) • Flurstück 226 (13935 m²): <u>8.787 €</u> (0,63 €/m²)

Dieses Gutachten besteht aus 19 Seiten und 5 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten.

Inhaltsübersicht

1	Auftrag	3
2	Stichtage der Bewertung	3
3	Ortstermin	3
4	Bereitgestellte Unterlagen, Recherchequellen für Informationen	4
5	Grundstücksbezogene rechtliche Situation	4
5.1	Privatrechtliche Situation	4
5.2	Grundstücksbezogene öffentlich-rechtliche Situation.....	5
6	Grundstücksmerkmale.....	6
6.1	Lagemerkmale, Nachbargrundstücke, Grenzen.....	6
6.2	Erschließung	6
6.3	Natürlicher Standort, Flächenzuschnitt	6
6.4	Beschreibung des Grundstückszustands.....	7
6.4.1	Flächenanteile unterschiedlicher Nutzungsarten	7
6.4.2	Beschreibung der unterschiedlichen Nutzungsarten	7
6.5	Möglichkeiten einer wirtschaftlichen Flächennutzung	9
6.6	Prüfung der Waldeigenschaft nach Waldgesetzen	9
6.7	Entwicklungszustand	10
7	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	11
8	Orientierungswerte für die Verkehrswertschätzung der Grundstücke	12
8.1	Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen.....	12
8.2	Wertanpassung bei geringerer Wertigkeit.....	13
8.3	Waldkaufpreisdaten.....	14
8.3.1	Mittleres Waldpreisniveau im Ballungsraum Rhein-Main	15
9	Einzelerggebnisse der Verkehrswertschätzung	15
9.1	Bodenwerte für Wald, Brachland und versiegelte Flächen.....	15
9.2	Wert der Teichfläche	16
9.3	Wert des Aufwuchses.....	16
9.4	Vorläufige Verkehrswerte	16
9.5	Berücksichtigung von boG-Merkmalen	17
10	Verkehrswerte der Bewertungsgrundstücke	18
Anlagen		19

1 Auftrag

Mit Beweisbeschluss des Amtsgerichts Hanau (42 K 55/22) vom 19.06.2023, ergänzt durch Beschluss vom 14.11.2024, wurde für die im Grundbuch von Kesselstadt Blatt 4505 eingetragenen Grundstücke die Zwangsversteigerung angeordnet.

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m²]
1	Kesselstadt	19	222	Hof- und Gebäudefläche Kesselstädter Str. 60	2719
2	Kesselstadt	19	226	Betriebsfläche, Wasserfläche, Mittelbucher Landstraße	13935
3	Kesselstadt	19	225	Betriebsfläche, Wasserfläche, Mittelbucher Straße	1882
1-Zusatz	Kesselstadt	19	223	Hof- und Gebäudefläche, Kesselstädter Str. 60	904
2-Zusatz	Kesselstadt	19	224	Gebäude- und Freifläche, Wasserfläche, Kesselstädter Str. 60	6832

Mit Auftragsschreiben des Amtsgerichts Hanau vom 29.08.2024 wurde bestimmt, dass ich die Bewertung zusammen mit Herrn Conrad durchführen soll. Mit Herrn Conrad habe ich abgestimmt, dass ich die Flurstücke 224-226 bewerte und Herr Conrad die Gebäudegrundstücke 222 und 223.

Es soll der Verkehrswert für jedes Grundstück einzeln geschätzt werden, wobei der Wert auch die Grundstücksbestandteile sowie den Wert des mit zu versteigernden Zubehörs umfassen soll. Die Auftragsschreiben enthalten noch weitere Festlegungen zu Art und Inhalt des zu erstellenden Gutachtens.

2 Stichtage der Bewertung

Stichtag des Grundstückszustands (Qualitätsstichtag nach § 2 Abs. 5 ImmoWertV¹) und Stichtag der Wertermittlung (= Tag des Ortstermins) sind der 21.11.2024. Stichtag der Preis- und Währungsverhältnisse ist der 26.02.2024 (= aktuelle Arbeitsanweisung von HessenForst für die bei Waldwertermittlungen zu unterstellenden Kosten und Erlöse).

3 Ortstermin

Am 21.11.2024 führten Herr Matthias Conrad und ich einen Ortstermin durch.

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

An dem Termin nahmen neben den beiden Sachverständigen Herr Karl-Heinz Müller von der Anlagenvermittlungsorganisation GmbH teil.

Im Anschluss an den Ortstermin habe ich die Flächen näher besichtigt und die für die Wertermittlung erforderlichen Zustandsdaten erhoben.

4 Bereitgestellte Unterlagen, Recherchequellen für Informationen

- Vom Amtsgericht Hanau: Auszug aus dem Grundbuch von Kesselstadt Blatt 4505, Abteilung I und II – Abfrageauskünfte zu Nutzungsbeschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz, Baulasten, Bindungen nach dem Wohnungsbaubindungsgesetz (WoBindG)
- Vom Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat Bodenschutz: Altlastenauskunft (Anlage 3)
- 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 (Anlage 4)
- Abfragen im Geoportal des Landes Hessen, BORIS Hessen, zu Bodenrichtwerten im Bereich des zu bewertenden Grundstücks - <https://hvb.g.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>

5 Grundstücksbezogene rechtliche Situation

5.1 Privatrechtliche Situation

- *Belastungen nach Abteilung II des Grundbuchs:* Angeordnete Zwangsversteigerung.
- *Altlasten:* Die Altlastenabfrage beim Regierungspräsidium Darmstadt ergab **Altlastenverdacht**. Das Gelände wurde bis August 1994 als Basaltsteinbruch durch die Firma Karl Kaiser genutzt. Es erfolgte eine Rekultivierung des Geländes durch Neugestaltung des Bodenreliefs. Der Bereich um die ehemalige Betriebstankstelle

wurde saniert. Ob noch Restbelastungen bestehen, wurde nicht eindeutig geprüft. Später erfolgten Untersuchungen, da eine Bebauung beabsichtigt war. Die Untersuchungen wurden jedoch nach Vermerk in der Altlastendatei nicht zu Ende geführt. Eine Dokumentation mit Bewertung der Sachlage steht noch aus. Es wird vermutet, dass auch die zu bewertenden Flurstücke 224 bis 226 von der benachbarten Altablagerung (auf Flurstück 222) betroffen sind.

- *Weitere wie Pacht- und Mietverträge etc.:* nicht bekannt.

5.2 Grundstücksbezogene öffentlich-rechtliche Situation

- Im **regionalen Flächennutzungsplan** für den Ballungsraum Frankfurt-Rhein-Main 2010 ist das Grundstück als **Wald** dargestellt. – Nach Auskunft des Stadtplanungsamtes der Stadt Hanau vom 02.10.2024 befinden sich die Flächen **im Außenbereich**. Es liegt kein Bebauungsplan vor.
- Die Wohnhausruine auf dem Flurstück 222 ist ein Einzelkulturdenkmal. Danach besteht ein „**Umgebungsschutz**“ nach § 18 (2) **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (HDSchG): „Der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf ferner, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will.“ – Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Magistrat der Stadt Hanau vom 21.06.2023.
- Keine Einträge im Baulastenverzeichnis – Auskunft der Bauaufsicht bei der Stadt Hanau vom 20.06.2023.
- 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 erfüllen die Grundstücke die Kriterien zur Einstufung als **Wald**. Da diese bewertungsrelevante Einstufung strittig sein könnte, wird sie nach der Beschreibung des Grundstückszustand in Kap. 6.6 näher begründet

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

6 Grundstücksmerkmale

Eine Katasterkarte und eine Luftbildkarte, je im Maßstab 1:1.500, sowie Fotos der Grundstücke sind in der Anlage beigelegt (Anlagen 1+2, 5).

6.1 Lagemerkmale, Nachbargrundstücke, Grenzen

Die Grundstücke liegen im Stadtgebiet von Hanau, Stadtteil Kesselstadt, Main-Kinzig-Kreis. Südöstlich der Grundstücke verläuft die Kesselstädter Landstraße (L 3008) in Höhe des 1. Tennis- und Hockeyclubs Hanau.

Folgende Grundstücke grenzen an die zu bewertenden Flächen:

- Im Südwesten, Westen und Nordosten: Flurstück 221/5 – Wald und Wasserfläche der Stadt Maintal.
- Im Nordosten: Flurstück 222 – ausgebranntes Gebäude (laufende Nummer 1 nach ZV-Beschluss).

Der Grenzverlauf der einzelnen Flurstücke kann im Gelände nur im Nordwesten und Nordosten anhand vorhandener Erdwälle und im Südosten durch den Verlauf der Kesselstädter Landstraße sicher nachvollzogen werden. Die Erdwälle gehören noch zum Flurstück 226. Wegen gleichartiger Nutzungsart und erschwelter Zugänglichkeit ist der Grenzverlauf zwischen den Flurstücken 224-226 nicht sicher erkennbar. Grenzsteine wurden nicht vorgefunden.

6.2 Erschließung

Von der Kesselstädter Landstraße aus führt über das Flurstück 224 eine breite teilasphaltierte Zuwegung bis an den Rand des Flurstücks 226 und noch etwa 10 m in das Flurstück hinein. Gegenwärtig ist die Zufahrt durch einen Betonklotz versperrt. Eine weitere Erschließung ist nicht vorhanden.

6.3 Natürlicher Standort, Flächenzuschnitt

- *Wuchsbezirk*: „Untermainebene“ - Höhenlage: 100-105 m üB NN.
- *Hangneigung/Relief*: eben mit steilen Erdwällen und Aufschüttungen. – Flurstück 225: Wegen unregelmäßig abgelagertem Asphaltschutt hügelig und kaum begehbar. Mit normalen Forstmaschinen nicht befahrbar.
- *Boden*: Künstlicher Aufschüttungsboden mit zerkleinertem Bau- und Asphaltschutt. Steingehalt und Gründigkeit unterschiedlich; im Norden flachgründig, im Süden Richtung Wasserfläche mittel- bis tiefgründig, verbraunt und bis 30 cm Bodentiefe gut durchwurzelt. Bodenart: tonig sandiger Lehm; Tongehalt mit der Tiefe zunehmend. - Auf dem Flurstück 225 ist zwischen dem Asphaltschutt nur eine sehr dünne Bodendecke vorhanden. - Vereinzelt Müllablagerungen.
- *Nährstoffgehalt*: mittel bis nährstoffreich

- **Wasserhaushalt:** trocken, wechsell trocken bis wechselfeucht mit fließenden Übergängen. Am Nordwestrand stark vernässt mit Binsenbewuchs. Im Bereich der Teichfläche ist der vorhandene Baumbewuchs vermutlich den größten Teil des Jahres überflutet.
- **Flächenzuschnitt:** Keine Besonderheiten.

6.4 Beschreibung des Grundstückszustands

6.4.1 Flächenanteile unterschiedlicher Nutzungsarten

Nach meiner Luftbildanalyse und Schätzung durch Begehung setzen sich die Grundstücke aus den nachfolgenden Teilflächen mit unterschiedlicher Nutzungsart zusammen. Wegen der fließenden Übergänge zwischen den einzelnen Nutzungsarten ist eine exakte Teilflächenbestimmung nicht möglich. In der Anlage 2 ist eine Luftbildkarte im Maßstab 1:1.500 beigelegt, in der die unterschiedlichen Nutzungsarten näherungsweise erkannt werden können (Quelle: Geoportal Hessen; Befliegungsdatum: 29.05.2023).

- **Flurstück 224:** 35% Wald (2414 m²; davon ca. 70% vermutlich nur zeitweise überflutet) – 29% versiegelte Oberfläche, z.T. geringfügig übererdet (1982 m²) – 36% Wasserfläche (2436 m²). Der schmale Streifen entlang der Landstraße ist eine mit Waldbäumen bestockte Böschung, die steil zur Wasserfläche hin abfällt.
- **Flurstück 225:** 100% Wald (1317 m²) -30% Wasserfläche (565 m²).
- **Flurstück 226:** 50% Wald (6968 m²) – 39% Brachland (5373 m²) – 6% versiegelte Oberfläche; z.T. geringfügig übererdet (897 m²) – 5% Wasserfläche (697 m²)

Insgesamt weisen die drei Grundstücke den Charakter von **Unland** auf. Sie haben zurzeit keinen wirtschaftlichen Wert.

6.4.2 Beschreibung der unterschiedlichen Nutzungsarten

Wald

Auf den Flurstücken 224 und 225 gibt es einen licht bis dicht geschlossenen Baumbewuchs, an den sich im Südwesten bzw. Südosten die Wasserfläche anschließt.

Auf dem Flurstück 226 bildet der Baumbewuchs keine geschlossene Einzelfläche, sondern tritt insel- und streifenartig auf. Die Fläche ist ohne scharfe Abgrenzung von Brachflächen durchsetzt.

Für alle Grundstücke gilt: Der Waldbewuchs ist überwiegend aus natürlicher Ansamung entstanden. Der Baumkronenschluss der Bestockung ist locker bis geschlossen. Der aktuelle Vorrat an theoretisch vermarktbarem Holz liegt unter 20 m³. Die Wuchsleistung ist gering. Die vorgefundenen Baumarten und ihre Mischungsanteile sind nachfolgend aufgeführt. Wegen der geringen Wertrelevanz des Aufwuchses und der schweren Begehrbarkeit wurden die Daten nicht durch Messung, sondern nur durch Schätzung erhoben.

- **Flurstück 224:** 30% Weide, 10% Birke, 10% Kiefer, 10% Aspe, 20% Ahorn, 10% Hainbuche und 10% Linde; Alter jeweils 10 bis 25 Jahre. Auf der Böschung zwischen Wasserfläche und Landstraße (ca. 800 m²): Kiefern, Eichen, Linden, Hainbuchen und Ahorne; Alter: 70-80 Jahre; im Unterwuchs: Hartriegel und Haselnuss.
- **Flurstück 225:** 45% Robinie, 25% Silberweide, 15% Kiefer, 10% Aspe und 5% Birke; Alter jeweils zwischen 10 und 20 Jahre.
- **Flurstück 226:** 80% Robinie, 5% Aspe, 5% Birke, 10% Kiefer. Weitere vereinzelt vorkommende Baumarten: Erle, Salweide, Bergahorn, Eiche, Hainbuche, Weißpappel, Götterbaum; Alter überwiegend zwischen 15 und 20 Jahren; Eichen etwa 50 Jahre, einzelne Kiefern etwa 40 Jahre. Zum Teil mit 5-8-jährigem Jungwuchs der genannten Arten.

Am Erdwall im Nordosten und in der Übergangszone zum Brachland wächst flächig ausgebreiteter Brombeerbewuchs.

Brachflächen

Die Brachflächen setzen sich überwiegend aus mehrjährigen Ruderalpflanzen (Gras- und Hochstaudenflur) zusammen. Vereinzelt kommen junge Kiefern, Birken, Silberpappeln, Götterbaum und Sommerflieder vor. Die Flächen werden sich durch Sukzession allmählich hin zu Wald entwickeln, der über mindestens 60 Jahre keinen forstwirtschaftlichen Wert haben wird.

Versiegelte Fläche

Im Bereich der Zufahrt von der Kesselstädter Landstraße aus ist eine etwa 20 m breite Fläche teilflächig mit Asphalt versiegelt.

Wasserfläche

Im Süden befindet es sich eine etwa 7000 m² große Teichfläche, die anteilmäßig zu den Flurstücken 221/5 (47%; Fremdbesitz), 224 (36%), 225 (8%) und 226 (10%) gehört. Es handelt sich um ein Restgrube aus dem Steinabbaubetrieb, die sich mit Wasser gefüllt hat. Der Teich enthält kein Wasserablassbauwerk. An den Rändern wachsen Schilf, Rohrkolben und Weiden. Die Tiefe der Wasserfläche in der Teichmitte wird auf über 2 m geschätzt. Damit wäre der Teich grundsätzlich für eine Fischzucht geeignet. Ob Fischbesatz vorkommt, konnte ich nicht feststellen. Grundsätzlich wäre die Teichfläche für Freizeitfischerei geeignet. Allerdings sind die Uferzonen zum Teil nicht begehbar. Wegen der ökologischen Bedeutung von Wasserflächen sind diese nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz gesetzlich geschützt und dürfen zusammen mit den Uferbereichen nicht in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Bei der Begehung wurde das Vorkommen von Zwergtaucher und Biber festgestellt.

6.5 Möglichkeiten einer wirtschaftlichen Flächennutzung

Da die Grundstücke im Außenbereich liegen, sind in Bezug auf eine Bebaubarkeit die Regelungen nach § 35 BauGB zu beachten. Nach Auskunft des Stadtplanungsamtes besteht für die Grundstücke **keine Aussicht** auf eine höherwertige Einstufung mit **Bebauungsmöglichkeit**.

Die Brachflächen und die versiegelten Flächen könnten zum Beispiel für die **Lagerung von land- oder forstwirtschaftlichen Erzeugnissen** genutzt werden (z.B. Brennholzlagerplatz). Allerdings dürfte die Nachfrage nach derartigen Flächen gering sein, da für die Lagerung am Erzeugungsort der Produkte in der Regel ausreichend Lagerplatz zur Verfügung steht und die Notwendigkeit einer Lagerung großer Kalamitätsholzmengen aus umliegenden Waldgebieten gering eingeschätzt wird. Eine **forstwirtschaftliche Nutzung mit produktiven Baumarten** wäre auf Teilflächen des Flurstücks 226 möglich (ca. 70% der Fläche), erfordert zunächst aber Investitionen in die Aufforstung. Wegen der ungünstigen Bodeneigenschaften ist mit hohen Pflanzenausfällen und geringem Baumwachstum zu rechnen. Für einen Zeitraum von mindestens 60 Jahren besteht **keine Überschusserwartung**.

Für eine Nutzung der **Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen** kommt vermutlich nur ein **Rückbau der versiegelten Bereiche** geringer Flächengröße in Betracht, vielleicht auch eine zusätzliche Anpflanzung klimaresilienter Naturschutz-Baumarten.

Das **Fischereirecht** steht dem Eigentümer des Gewässergrundstücks zu (Eigentumsfischereirecht). Er könnte es selbst oder durch Verpachtung nutzen. Da der Eigentümer der Fremdparzelle 221/5 Miteigentümer des Teiches wäre, könnte das Recht nur gemeinschaftlich ausgeübt werden. Gelderträge aus einer Verpachtung müssten proportional zum Eigentumsanteil an der Teichfläche aufgeteilt werden.

6.6 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...“. 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

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.

- Auch Flächen, die nicht forstlich bewirtschaftet werden, können Wald sein, wenn sie durch ihre Größe und Bestockung mit Waldbäumen und Gehölzen geeignet sind, günstige Wirkungen auf Klima, Boden und Wasserhaushalt auszuüben oder als Erholungsstätte für die Bevölkerung dienen können.⁷ In Bezug auf die Klimafunktion ist gutachterlich festzustellen, ob die Bestockung aufgrund ihrer Flächenausdehnung und Baumhöhe in der Lage ist, ein Innenklima auszubilden, dass sich von dem der angrenzenden Flächen deutlich unterscheidet.
- 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.

Die zu bewertenden Flurstücke setzen sich aus mit Bäumen bestockten Flächen, aus Brachland, versiegelten Flächen und Wasserflächen zusammen. Der Baumbewuchs ist überwiegend nicht durch Anpflanzung, sondern durch natürliche Sukzession entstanden. Die Flächen wurden nie forstlich bewirtschaftet und haben dazu aktuell auch kein wirtschaftliches Potential. Alle Grundstücke mit ihren unterschiedlichen Nutzungsarten sind eng miteinander verzahnt und stehen im Verbund mit angrenzenden Waldflächen, sodass sich im Vergleich zu Freiflächen walddtypische ökologische Merkmale entwickelt haben (z.B. in Bezug auf Klima, Boden, Wasserhaushalt und biologische Vielfalt). Unter Berücksichtigung der vorgenannten rechtlichen Kriterien für die Walddefinition werden die Bewertungsgrundstücke insgesamt als **Wald im Sinne von § 2 Hess. Waldgesetz** eingestuft.

6.7 Entwicklungszustand

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

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 hilfsweise 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).

„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 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 (...). 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....***“.

Für die zu bewertenden Grundstücke mit ihren verschiedenen Nutzungsarten dürfte wegen ihres sehr geringen wirtschaftlichen Wertes kaum eine Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt bestehen. Sie sind „**benachteiligte Flächen der Forstwirtschaft**“ bzw. „**Sonstige Flächen**“ im Sinne von § 3 Abs. 5 ImmoWertV.

7 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

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. -

und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

- **Ertragswertverfahren:** Da sich die Unland-Grundstücke gegenwärtig und in naher Zukunft nicht für eine forstwirtschaftliche Nutzung eignen, scheidet die Anwendung des Verfahrens aus. Für die Verpachtung der Teichflächen für Fischereizwecke liegen mir keine geeigneten Pachtwerte vor.
- **Vergleichswertverfahren:**
 - **Bodenwertermittlung:** Für reine Forstflächen liegt ein brauchbarer Bodenrichtwert (Vergleichsfaktor) vor. Da es sich um eine benachteiligte Forstfläche handelt ist eine Wertanpassung erforderlich. Hierzu fehlen Vergleichsfaktoren. Der Bodenwert muss daher aus Erfahrungswerten gutachterlich abgeleitet werden.
 - **Vergleichspreise** für die gegebenen Nutzungsarten liegen mir nicht vor. Die mir vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Kaufpreisdaten für Waldflächen sind aus verschiedenen Gründen ungeeignet (Begründung s. Kap. 8.3).
- **Sachwertverfahren:** Nicht anwendbar, da für die zu bewertenden Nutzungsarten keine für die Wertermittlung geeigneten Daten vorliegen.
- Da die normierten Wertermittlungsverfahren nicht angewandt werden können, muss der **Verkehrswert** überwiegend **aus gutachterlichen Erfahrungswerten und publizierten Pauschalwerten geschätzt** werden.

8 Orientierungswerte für die Verkehrswertschätzung der Grundstücke

8.1 Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen

- Für den Bereich der zu bewertenden Grundstücke hat der Gutachterausschuss mit Stichtag 01.01.2024 einen Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen in Höhe von **1,90 €/m²** festgelegt (s. Anlage 1). – 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.
- *Weitere Bodenrichtwerte aus dem Stadtbereich von Hanau zu Orientierungszwecken mit Stichtag 01.01.2022:* Ackerland 3,20 €/m² - Grünland: 2,90 €/m² (Mittelwert Agrarland: 3,05 €/m²) – angrenzende Sonstige Fläche (Sportplatz/Tennisplatz): 85 €/m² - Kleingartenfläche im Nahbereich: 16 €/m² -

Baureifes Land ebf (Nutzungsart Wohnbaufläche), in der Nähe der Bewertungsflächen: 500 €/m².

8.2 Wertanpassung bei geringerer Wertigkeit

In einigen Grundstücksmarktberichten von Gutachterausschüssen in Deutschland werden Kaufpreise für Unland und Wasserflächen sowie Orientierungswerte für die Verkehrswertermittlung mitgeteilt; informativ zum Beispiel im Landesgrundstücksmarktbericht von Niedersachsen.¹¹ Typisch sind eine geringe Fallzahl, so dass Auswertungen über eine lange Zeitreihe erforderlich sind, und eine große Spanne der Kaufpreise um den Mittelwert. Ein Grund für die große Kaufpreisstreuung ist, dass es Unland bzw. Wasserflächen verschiedener Ertragsfähigkeit bzw. Qualität gibt. Häufig wird ein Wert für Unland bzw. Wasserflächen in Prozent des umliegenden Bodenrichtwert angegeben.

Folgende allgemeine Angaben wurden für die Verkehrswertschätzung genutzt:

- Der **Unlandwert** beträgt etwa 15-50% des umliegenden Bodenrichtwertes von landwirtschaftlichen Flächen. – Nach LGMB Niedersachsen 2023 beträgt der mittlere Kaufpreis für Unland im Zeitraum 2010-2022 0,70 €/m² (Spanne 0,06-4,98 €/m²; 4431 Kauffälle). Dies sind in Niedersachsen (!) 15% des mittleren BRW-Niveaus für Ackerflächen bzw. 40% des mittleren BRW-Niveaus für Grünlandflächen
- Bei **Wasserflächen** unterscheiden sich die Preise nach der Art der fischereiwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten und ggf. entsprechender baulicher Anlagen. Das Preisniveau sinkt über die Qualitätsstufen Teichflächen, die für eine gewerbsmäßige Fischzucht genutzt werden (100%) über Teichanlagen für Freizeit-Fischerei (etwa 60%) zu Teichen, die nicht bewirtschaftet werden können (etwa 15%). – Typische mittlere Kaufpreise sind für Teiche, die fischereiwirtschaftlich genutzt werden können: in Niedersachsen 1,55 €/m², im Obermärkischen Kreis 2,60 €/m², im Oberbergischen Kreis 2,90 €/m², in Rheinland-Pfalz der 5,0 fache Wert vom BRW für Forstflächen im ländlichen Raum. Für den Geschäftsbereich des Amtes für Bodenmanagement (AfB) Büdingen werden für Wasserflächen ein Orientierungswert von 1,00 €/m² und für den Bereich von Offenbach von 6,00 €/m² genannt.¹² Nähere Angaben zur Qualität der Wasserflächen fehlen. Allgemein wird festgestellt, dass der relative Preis mit der Ortsnähe ansteigt und mit der Größe der Teichfläche sinkt. Vielfach besteht eine Abhängigkeit zwischen dem Verkehrswert einer Wasserfläche und dem Verkehrswert einer mit dieser Wasserfläche in unmittelbarem wirtschaftlichen

¹¹ <https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2023/mittlerepreise/geringstland/>

¹² https://hvbh.hessen.de/sites/hvbh.hessen.de/files/2022-11/leitfaden_iv_mit_anlagen.pdf

Zusammenhang stehenden Landfläche. Diese liegt in der Regel in dem der Wasserfläche benachbarten Uferbereich. Eine unmittelbare Nachbarschaft braucht jedoch nicht zu bestehen. Meist liegt der Verkehrswert der Wasserfläche niedriger als der Verkehrswert der umliegenden Landgrundstücke, da die Nutzung der Wasserfläche durch die Natur der Gewässer eingeschränkt oder erschwert ist. Der Verkehrswert der Wasserfläche kann mit sachverständigem Ermessen als ein Vomhundertsatz des Verkehrswertes der Bezugsfläche am Land ermittelt werden. Die Höhe des Vomhundertsatzes bestimmt sich insbesondere nach dem Grad des wirtschaftlichen Zusammenhangs der Wasserfläche mit der Bezugsfläche.

8.3 Waldkaufpreisdaten

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte beim Amt für Bodenmanagement Büdingen hat mir alle Kauffälle aus dem Stadtbereich von Hanau für den Zeitraum 2010 bis 2024 zur Verfügung gestellt (s. Anlage 5). 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 un plausible 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	226/0 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	

Bemerkenswert sind folgende Befunde:

- Im Jahr 2010 wurden etwa 50% des zu bewertenden Flurstück 226/0 zu einem Preis von 325,00 €/m² verkauft. Dieser sehr hohe Wert erklärt sich nur durch den Vermerk in der Altflächendatei: „ Untersuchungen (zur Restbelastung) wegen beabsichtigter Bebauung eingeleitet, jedoch nicht zu Ende geführt. Dokumentation mit Bewertung steht aus.“ Nach Auskunft von Frau Brell vom Forstamt Hanau-Wolfgang vom 09.10.2024 war der Bau einer Hotelanlage geplant.

- Im Jahr 2021 wurde das Flurstück 226/0 in Gesamtgröße und alle angrenzenden Flurstücke (222/0, 223, 224 und 225) zum Preis von 4,28 €/m² verkauft. Alle Flächen weisen etwa den gleichen Qualitätszustand „Unland“ auf. – Nach meiner Recherche haben die Flächen aus heutiger Sicht keine Verwendungsmöglichkeit, die einen so hohen Preis als rational erscheinen lässt. Der Kaufpreis wird deshalb als „ungewöhnlich“ eingestuft.
- Die verkaufte Waldfläche in der Gemarkung Wolfgang (Preis: 0,95 €/m²) weist einen vergleichbaren Grundstückszustand wie die Flurstücke 224 bis 226 auf: Bestockung vor allem mit 25-30-jähriger Robinie, Deckungsgrad der Bestockung etwa 50%, geringe Holzqualität. Der Bodenzustand ist jedoch deutlich günstiger, da es sich um keinen Aufschüttungsboden mit Bauschutt handelt.

8.3.1 Mittleres Waldpreisniveau im Ballungsraum Rhein-Main

- Quelle: Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2024¹³ 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.

9 Einzelergebnisse der Verkehrswertschätzung

9.1 Bodenwerte für Wald, Brachland und versiegelte Flächen

Unter Berücksichtigung der in Kapitel 9.2 genannten Orientierungswerte zur Schätzung des Verkehrswertes der „besonderen Flächen der Forstwirtschaft“ bzw. der „Sonstigen Flächen“ werden für die vorkommenden Nutzungsarten folgende **Wertabschläge vom Bodenrichtwert für reine Forstflächen von 1,90 €/m²** gutachterlich festgelegt:

- **Wald auf Flurstück 226: 50%** - Bodenwert mithin $1,90 \times 0,5 = 0,95 \text{ €/m}^2$
- **Wald auf Flurstück 225 („Asphaltschutt-Fläche“, kaum begehbar): 80%** - Bodenwert mithin $1,90 \times 0,2 = 0,38 \text{ €/m}^2$

¹³ https://gds.hessen.de/INTERSHOP/web/WFS/HLBG-Geodaten-Site/de_DE/-/EUR/ViewDownloadcenter-Start?path=Immobilienwerte/Immobilienmarktberichte%20Hessen

- **Wald auf Flurstück 224:** (zeitweise überflutet, nur sehr eingeschränkt begehbar): **70%**
- Bodenwert mithin $1,90 \times 0,3 = \mathbf{0,57 \text{ €/m}^2}$
- **Brachflächen:** **50%** - Bodenwert mithin $1,90 \times 0,5 = \mathbf{0,95 \text{ €/m}^2}$
- **Versiegelte Flächen:** **80%** - Bodenwert mithin $1,90 \times 0,2 = \mathbf{0,38 \text{ €/m}^2}$

9.2 Wert der Teichfläche

Für die **Teichflächen** wird unterstellt, dass diese künftig für Freizeit-Fischereizwecke genutzt werden können. Die Uferbereiche sind nur teilweise begehbar. Gutachterlich wird für diese Flächen bei Alleineigentum ein Bodenwert von **1,00 €/m²** angesetzt. Da der Teich zurzeit zwei verschiedenen Eigentümern gehört und die Bewertungsflächen insgesamt nur einen Flächenanteil von 53% der Gesamtteichfläche einnehmen, kann das Fischereirecht nur gemeinschaftlich ausgeübt werden. Für diese Wertminderung wird gutachterlich ein **Wertabschlag von 30%** vorgenommen. Damit beträgt der Wert der Teichflächen $1,00 \times 0,7 = \mathbf{0,70 \text{ €/m}^2}$.

9.3 Wert des Aufwuchses

Der Zustand des Aufwuchses wurde in Kapitel 5.4.2 beschrieben. Eine theoretisch mögliche Holznutzung von zurzeit etwa 20 m³ Holz sehr geringer Qualität wäre mit Holzerntekosten verbunden, die den möglichen Verkaufswert des Holzes erheblich übersteigen würde. Bei Holzfällungen entlang der Landstraße wäre aus Sicherheitsgründen eine Straßensperrung erforderlich. Der Aufwuchs hat daher zurzeit keinen wirtschaftlichen Wert und wird auch mit zunehmendem Alter keinen nennenswerten Wertzuwachs erlangen. Deshalb wird für die Baumbestockung ein Wert von **0 €** festgelegt.

9.4 Vorläufige Verkehrswerte

Flurstück 224 – 6832 m²

- Wald:
 - Teilwert Boden: $2414 \text{ m}^2 \times 0,57 = 1.376 \text{ €}$
 - Teilwert Aufwuchs (Bestand): 0 €
 - Summe: $1.376 \text{ €} + 0 \text{ €} = 1.376 \text{ €} (= 0,57 \text{ €/m}^2)$
- Wasserfläche (Teich): $2436 \text{ m}^2 \times 0,70 \text{ €/m}^2 = 1.705 \text{ €}$
- Versiegelte Fläche: $1982 \text{ m}^2 \times 0,38 \text{ €/m}^2 = 753 \text{ €}$
- **Gesamt:** $1.376 \text{ €} + 1.705 \text{ €} + 753 \text{ €} = \mathbf{3.834 \text{ €} (= 0,56 \text{ €/m}^2)}$

Flurstück 225 – 1882 m²

- Wald:
 - Teilwert Boden: $1306 \text{ m}^2 \times 0,38 = 496 \text{ €}$
 - Teilwert Aufwuchs (Bestand): 0 €

- Summe: $496 \text{ €} + 0 \text{ €} = 496 \text{ €} (= 0,38 \text{ €/m}^2)$
- Wasserfläche (Teich): $576 \text{ €} \times 0,70 \text{ €/m}^2 = 403 \text{ €}$
- **Gesamt:** $496 \text{ €} + 403 \text{ €} = 899 \text{ €} (= 0,48 \text{ €/m}^2)$

Flurstück 226 – 13935 m²

- Wald:
 - Teilwert Boden: $6968 \text{ m}^2 \times 0,95 = 6.620 \text{ €}$
 - Teilwert Aufwuchs (Bestand): 0 €
 - Summe: $6.620 \text{ €} + 0 \text{ €} = 6.620 \text{ €} (= 0,95 \text{ €/m}^2)$
- Wasserfläche (Teich): $697 \text{ m}^2 \times 0,70 \text{ €/m}^2 = 488 \text{ €}$
- Brachfläche: $5373 \text{ m}^2 \times 0,95 \text{ €/m}^2 = 5.104 \text{ €}$
- Versiegelte Fläche: $897 \text{ m}^2 \times 0,38 \text{ €/m}^2 = 341 \text{ €}$
- **Gesamt:** $6.620 \text{ €} + 488 \text{ €} + 5.104 \text{ €} + 341 \text{ €} = 12.553 \text{ €} (= 0,90 \text{ €/m}^2)$

9.5 Berücksichtigung von boG-Merkmalen

Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG-Merkmal) ist bei der Verkehrswertschätzung der in der Altflächendatei eingetragene Altflächenverdacht zu berücksichtigen.

Selbst wenn eine frühere Altlast vollständig beseitigt sein würde, so besteht bei Käufern dennoch die Befürchtung, dass sich ein Folgeschaden irgendwie auch künftig auswirken könnte, auch wenn diese Befürchtung tatsächlich unbegründet ist. Dieser **merkantile Minderwert** muss durch einen Wertabschlag vom vorläufig ermittelten Verkehrswert in Abzug gebracht werden. Die Höhe des Abschlags sollte von dem Risiko von Folgeschäden abhängen. Das Risiko lässt sich mit den nachfolgenden Kriterien gutachterlich abschätzen¹⁴ (in Klammer, geringer Abschlag = g, mittlerer Abschlag = m, hoher Abschlag = h):

- Flächenanteil der Verdachtsfläche: punktuell (g), Teile des Grundstücks oder gesamtes Grundstück (h): unbekannt; Vermutung gesamtfächig (**h**)
- Toxizität: Hausmüll/Bauschutt (g), Öle, Chemikalien (h): sichtbar sind Bau- und Asphalterschutt; vermutlich auch Müllablagerung im Teichgelände (= ehemalige Abbaugrube); mögliche Ölreste aus der früheren Betriebstankstelle; in der Region sind illegale Schadstoffablagerungen aus Industrieanlagen bekannt¹⁵: (**m**).
- Restbelastung: Sanierung (g), Teilsanierung oder nur Überdeckung (h): Asphaltdecke ist zum Teil nur geringfügig übererdet; auf Flurstück 225 Aufschichtung von Asphalterschutt, flächig (**m**)

¹⁴ Bachmann, S. und Effenberger, P. (2013): Wertminderung eines Grundstücks aufgrund eines Eintrags in das Bodenbelastungskataster. Grundstücksmarkt und Grundstückswert. Heft 1, S. 37-42.

¹⁵ Auskunft von Herrn Pfeifer von der Stadt Maintal am 09.10.2024

- Voraussichtliche Folgenutzung: Unland/Naturschutz/Forst (**g**), Bebaubarkeit (**h**)
- Erforderliche Überwachungsmaßnahmen: nicht erforderlich (**g**), erforderlich (**h**)
- Möglichkeiten der Risikoabwälzung: hohe Nachfrage nach derartigen Grundstücken (**g**), geringe Nachfrage (**h**)

Im vorliegenden Fall irritiert der Eintrag, dass eine ehemalige Betriebstankstelle auf dem Flurstück 222 saniert, aber nicht eindeutig bewertet wurde, ob weiterhin Restbelastungen bestehen. Die begonnene Untersuchung im Rahmen der 2010 beabsichtigten Bebauung wurde nicht zu Ende geführt, und es fehlt eine Dokumentation der Bewertung. Vermutlich seien auch die Flurstücke 224-226 von der benachbarten Altablagerung betroffen. Es besteht ein flächiger Altlastenverdacht, und es ist unsicher, ob neben Bauschutt und Asphaltresten auch illegale Ablagerungen von Industriemüll erfolgten. Diese Befunde dürften die Nachfrage nach dem Grundstück und die Zahlungsbereitschaft von Kaufinteressenten erheblich mindern.

Für die Verkehrswertschätzung veranschlage ich hierfür einen **Wertabschlag von 30%** vom ermittelten vorläufigen Verkehrswert.

Unter Berücksichtigung dieses Wertabschlages vom vorläufigen Verkehrswert errechnen sich für die Grundstücke folgende Verkehrswerte:

- Flurstück 224: $3.834 \text{ €} \times 0,7 = \mathbf{2.684 \text{ €} (0,39 \text{ €/m}^2)}$
- Flurstück 225: $899 \text{ €} \times 0,7 = \mathbf{629 \text{ €} (= 0,33 \text{ €/m}^2)}$
- Flurstück 226: $12.553 \times 0,7 = \mathbf{8.787 \text{ €} (= 0,63 \text{ €/m}^2)}$

Für das im Denkmalverzeichnis eingetragene Einzelkulturdenkmal und dem sich daraus ergebenden Umgebungsschutz wird keine Wertminderung vorgenommen, da das Kulturdenkmal (ehemaliges Wohnhaus) jetzt eine Ruine ist und Auswirkungen auf die mögliche Nutzung der Flurstücke 224 bis 226 nicht zu erwarten sind.

10 Verkehrswerte der Bewertungsgrundstücke

In Ermangelung geeigneter Daten für die Wertermittlung mussten die Verkehrswerte der Grundstücke mit stark eingeschränkter Marktgängigkeit auf Basis von publizierten Orientierungswerten gutachterlich geschätzt werden.

Es wurden folgende Verkehrswerte nach § 194 BauGB ermittelt (*gerundet*):

- Flur 19, Flurstück 224 (6832 m²): **2.684 € (= 0,39 €/m²)**
- Flur 19, Flurstück 225 (1882 m²): **629 € (= 0,33 €/m²)**
- Flur 19, Flurstück 226 (13935 m²): **8.787 € (= 0,63 €/m²)**

Gießen, den 05. Dezember 2024

(Tag der Unterschrift) gez. Offer

Anlagen

- (1) Flurstückskarte mit Darstellung der Wasserfläche
- (2) Luftbildkarte mit Vermerk des Bodenrichtwertes für Forstflächen
- (3) Auszug aus der Kaufpreissammlung für Waldgrundstücke
- (4) Auszug aus der Altflächendatei
- (5) Bilddokumentation