

CHRISTIAN ANGERSBACH
Dipl.-Ing. Architekt und Dipl.-Ing. Bauwesen
Mitglied der Architektenkammer Hessen

Von der Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
und Schäden an Gebäuden

61348 Bad Homburg, Heuchelheimer Straße 14
Tel. (06172) 303424 Fax (06172) 935695
Info@Angersbach.online www.Angersbach.online

WERTGUTACHTEN

zur Feststellung des derzeitigen Markt- /Verkehrswertes
für das Objekt:

**Unbebautes
Baugrundstück**

Straße und Hausnummer: **Licher Straße o.Nr.**

Katasteramtliche
Bezeichnung: **Gemarkung Ober-Hörgern,
Flur 1, Flurstück 124**

Ort: **35516 Münzenberg,
Ober-Hörgern**



Auftraggeber: Amtsgericht Friedberg / Hessen,
63 K 16/23, Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung
der Gemeinschaft betr. das im Grundbuch
von Ober-Hörgern Blatt 915 unter lfd. Nr. 2
eingetragene Grundstück

Zweck des Gutachtens: Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 30.01.2024 (Besichtigung)

Qualitätstichtag: 30.01.2024

Derzeitiger MARKT- /VERKEHRSWERT: € 27.000,-

1. Inhaltsverzeichnis:

| | Seite |
|--|-------|
| 1. Allgemeine Angaben | 1 |
| 2. Objektbezogene Arbeitsunterlagen | 2 |
| 3. Grundbuchdaten | 2 |
| 4. Grundstücksbeschreibung | 3 |
| 5. Beschreibung der baulichen Anlagen | 4 |
| 6. Wertermittlung | 5+6 |
| 7. Besondere Bemerkungen | 7 |
| <u>Anlagen:</u> | |
| 1. Baulastenauskunft | |
| 2. Flächennutzungsplanausschnitt | |
| 3. Stadtplanausschnitt | |
| 4. Flurkartenausschnitt | |
| 5. Abwasser- und Wasserleitungspläne | |
| 6. Beiträge für Wasser / Abwassernutzung | |
| 7. Stromleitungsplan | |
| 8. Auskunft aus der Altlastendatei | |
| 9. Luftbild | |
| 10. Fotos | |

2. Objektbezogene Arbeitsunterlagen:

- Auftragsschreiben vom 22.12.2023 nebst Anlagen (Grundbuchauszug, Baulastenauskunft, Beschlüsse);
- Notizen zu Angaben des Stadtplanungsamtes und des Gutachterausschusses des Wetteraukreises;
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Amtes für Bodenmanagement Büdingen;
- Auskünfte der Stadt Münzenberg zu Wasser- und Abwasserleitungen;
- Auskunft des Stromnetzbetreibers OVAG zu Stromleitungen;
- Auskunft der Tiefbaufirma Weber und des Bauhofes Münzenberg zu Kanal- und Wasserleitungsanschlusskosten;
- Notizen und Fotos des Unterzeichners vom Ortstermin.

3. Grundbuchdaten:

Grundstückseigentümer:

- a) Herr Dimitri Frese, geb. am 05.05.1974 - zu je ½ Anteil -
- b) Herr Johann Lemmer, geb. am 29.09.1982 - zu je ½ Anteil -

Grundbuch von Ober-Hörgern (beim Amtsgericht Friedberg / Hessen)

| Blatt 915 | Gemarkung Ober-Hörgern | Flur 1 |
|------------------|---|--------------------|
| Flurstück | Wirtschaftsart u. Lage | Größe |
| 124 | - Gebäude und Freifläche, Licher Straße - | 369 m ² |

Grundstücksgröße, insgesamt =

369 m²

Eintragungen in Abt. II:

- Lfd. Nr. 1: Betrifft anderes Grundstück;
- lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (Amtsgericht Friedberg, 63 K 16/23) vom 04.08.2023;
- lfd. Nr. 3: betrifft anderes Grundstück.

4. Beschreibung des Grundstücks:

4.1 Lage (Ortsangaben, Wohn- und Geschäftslage, Verkehrslage, Entfernungen):

Das Grundstück liegt am westlichen Bebauungsrand des alten Ortskerns von „Ober-Hörgern“ der Stadt „Münzenberg“ an der Haupt-Verkehrsstraße von Ober-Hörgern (vgl. Anl. 3), in allgemein einfacher Wohnlage. Die „Licher Straße“ ist mit Durchgangsverkehr verkehrsreich befahren.

In der Umgebung befinden sich vornehmlich freistehende, an die Straßenfront grenzende Wohnhäuser zu 2 Vollgeschossen, in Hofgrundstücken und zum Teil mit ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden. Omnibushaltestellen befinden sich in der Nähe.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in ca. 20 Geh- bzw. 5 Fahrminuten zu erreichen. Fahrtzeit zum nächsten Autobahnanschluß ca. 5 bzw. 7 Minuten, nach Frankfurt am Main ca. 45 Minuten, ebenso zum Flughafen.

Kindergarten und Grundschule im Nachbarstadtteil „Gambach“ vorhanden. Weiterführende Schulen in Butzbach. Spaziergelmöglichkeiten auf Feldwegen am nahegelegenen Bebauungsrand.

Wirtschaftliche Daten von Münzenberg (Internetrecherche):

Einwohnerzahl: ca. 6.000;

Arbeitslosenquote: ca. 4,5 (Kreis);

Kaufkraftindex: ca. 105,8 (rd. 6 % über dem Bundesdurchschnitt);

Bevölkerungsentwicklung von 2011 bis 2023: + 4 %.

4.2 Grundstück (Zuschnitt, Nivellement, Boden, Oberfläche, Straßenausbau, Leitungen, Erschließungskosten):

Flurkartenausschnitte im Maßstab 1:1.000 und 1:500 sind dem Gutachten als Anl. 4/4.1 beigelegt. Das Reihengrundstück ist trapezartig geschnitten und grenzt im Südosten mit ca. 22 m an die Straße und ist im Mittel ca. 22 m breit und ca. 17 m tief.

Höhenlage des Grundstücks zur Straße normal. Das Gelände steigt im hinteren Teil um ca. 2 m an. Die Straße ist mit beidseitigen Bürgersteigen ausgebaut und endgültig fertiggestellt.

Für die Liegenschaft lag dem Unterzeichner keine Erschließungsbeitragsbescheinigung vor. Es wird in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass die Straßen im Sinne der §§ 127 ff. BauGB endgültig hergestellt sind. Somit wird das Grundstück zum Wertermittlungsstichtag als erschließungsbeitragsfrei angesehen. Die Rechte der Stadt aufgrund der Vorschriften der §§ 123 ff. BauGB hinsichtlich weiterer Erschließungsanlagen bleiben dabei unberührt.

Wasser- und Abwasserleitungen befinden sich in der Straße (vgl. Anl. 5/5.1). Die Leitungen sind jedoch noch in das Grundstück zu führen.

Wasser- und Abwasserbeiträge seien nach Angabe der Stadt Münzenberg voraussichtlich noch zu entrichten (vgl. Anl. 6).

Eine Strom-Überlandleitung führt über das Grundstück. An die Leitung könne nach Angabe der Firma OVAG-Netz ggf. über einen Stahlmast das Grundstück angeschlossen werden.

4.3 Bauliche Nutzung (vorh./zul. Bebauung, ggf. Baulasten, ggf. Denkmalschutz, ggf. Stellplatzverpflichtungen):

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet, in dem das Grundstück liegt als Wohnbaufläche ausgewiesen (vgl. An. 2).

Nach Angaben des Bauamtes der Stadt Münzenberg existiere für das Baugebiet, in dem das Grundstück liegt, kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Bebaubarkeit richtet sich demnach nach § 34 BauGB, d.h., eine Bebauung in Anlehnung an die umliegende Bebauung hinsichtlich Art und Größe ist zulässig.

Das Grundstück ist unbebaut. In der Umgebung befinden sich ein Wohnhaus mit 2 Vollgeschossen, sowie ein eingeschossiges Bürogebäude.

Nach Angabe des Stadtbauamtes sei die Bebauung mit einem Gebäude zu 2 Vollgeschossen, dass an die Straßenfront grenzt, denkbar.

Im Baulastenverzeichnis besteht nach schriftlicher Auskunft des Bauaufsichtsamtes des Wetteraukreises vom 28.12.2023 keine Baulast für das Grundstück (vgl. Anl. 1).

Bodenverunreinigungen sind der Altlastenverzeichnisstelle gemäß schriftlicher Auskunft vom 13.03.2024 nicht bekannt (vgl. Anl. 8).

5. Beschreibung der baulichen Anlagen:

5.1 Außenanlagen:

Das Grundstück ist als Wiese genutzt.

Entlang der Straßengrenze befinden sich ein Stahl-Mattenzaun und ein doppelflügeliges Stahl-Mattentor.

6. Wertermittlung:

6.1 Wahl der Wertermittlungsverfahren:

Bei dem Objekt handelt es sich um ein unbebautes Baugrundstück, dessen Verkehrswert sich maßgeblich am Bodenwert orientiert. Hierfür wird der Bodenwert ermittelt.

6.2 Beschreibung der Marktsituation:

Derzeit werden vergleichbare Baugrundstücke in ruhigeren Wohnlagen angeboten, zu Preisen zwischen € 140,-/m² bis € 375,-/m², im Mittel um € 240,-/m².

6.3 Bodenrichtwert:

Der Gutachterausschuss der Stadt Münzenberg gibt für die Bodenrichtwertzone, in der das Grundstück liegt, einen Bodenrichtwert von € 85,-/m² an (Stand: 01.01.2022 und 01.01.2024), bezogen auf eine Grundstücksfläche von 700 m².

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens, einer Zone, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Die Bodenrichtwerte werden alle 2 Jahre durch Gutachterausschüsse neu ermittelt. Individuelle Eigenschaften des Grundstücks werden durch Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Ausgangswert ist der Bodenrichtwert, mit = € 85,-/m²

Zuschläge für:

- die unterdurchschnittliche Grundstücksfläche von weniger als 700 m² (369 m²), Zuschlag hierfür, gemäß den Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksgrößen im Immobilienmarktbericht 2023 des Amtes für Bodenmanagement Büdingen:

14,8 % aus € 85,-/m² = + € 13,-/m²

- die unterdurchschnittliche Grundstückstiefe von weniger als 30 m (17 m), Zuschlag hierfür, gemäß den Umrechnungskoeffizienten für Grundstückstiefen im GuG-Sachverständigenkalender 2024:

10,0 % aus € 98,-/m² = + € 10,-/m²

- die höheren Preise, die für Baulückengrundstücke bezahlt werden, geschätzter Zuschlag hierfür:

100,0 % aus € 108,-/m² = + € 108,-/m²

Abschlag für:

- die Grenzbebauung und die befahrene „Licher Straße“, sowie den rückwärtigen Geländeanstieg, geschätzter Abschlag hierfür, gesamt:

20,0 % aus € 216,-/m² = - € 43,-/m²

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert = € 173,-/m²

6.4 Vergleichsobjekte:

Nachstehend werden 10 Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Amtes für Bodenmanagement (AfB) Büdigen von Vergleichsgrundstücken der letzten 2 Jahre im Umkreis von 15 km aufgeführt und an die Lagequalität über die Bodenrichtwerte angepasst. Der Werteinfluss der Grundstücksgröße und -tiefe wird mittels Umrechnungskoeffizienten des AfB Büdigen bzw. des GuG-Sachverständigenkalender 2024 angepasst:

| Datum Kauf | Gemarkung | Größe (m ²) | Kaufpreis (€) | Anpassung Größe | Anpassung Qualität | Anpassung Grundstückstiefe | Vergleichswert (€/m ²) |
|------------|---------------------|-------------------------|---------------|-----------------|--------------------|----------------------------|------------------------------------|
| 11/2023 | Wölfersh.-Berstadt | 410 | 134,- | 1,03 | 0,71 | 1,06 | 104,- |
| 05/2022 | Ranst.-Dauernheim | 657 | 160,- | 1,13 | 1,31 | 1,32 | 313,- |
| 09/2023 | Münzenb.-Gambach | 439 | 228,- | 1,04 | 0,81 | 1,11 | 213,- |
| 08/2022 | Münzenb.-Gambach | 255 | 238,- | 0,93 | 0,77 | 1,01 | 172,- |
| 11/2022 | Münzenb. Ober-Hörg. | 744 | 215,- | 1,16 | - | 1,36 | 339,- |
| 06/2022 | Florstadt, Staden | 210 | 120,- | 0,89 | 0,94 | 1,15 | 115,- |
| 06/2022 | Florstadt, Staden | 353 | 120,- | 0,99 | 0,94 | 1,15 | 128,- |
| 09/2022 | Reichelsh.-Weckesh. | 402 | 336,- | 1,02 | 0,61 | 1,32 | 276,- |
| 02/2023 | Reichelsh.-Weckesh. | 746 | 194,- | 1,16 | 0,57 | 1,11 | 142,- |
| 04/2022 | Wölfersheim | 498 | 261,- | 1,07 | 0,77 | 1,11 | 239,- |
| Mittelwert | | | | | | | 204,- |

Mittelwert = € 204,-/m²

Abschlag für:

- die Grenzbebauung und die befahrene „Licher Straße“, sowie den rückwärtigen Geländeanstieg, geschätzter Abschlag hierfür, gesamt:

20,0 % aus € 204,-/m² = - € 41,-/m²

Vergleichswert = € 163,-/m²

6.5 Verkehrswert:

Bei dem Objekt handelt es sich um ein unbebautes Baugrundstück.

Objekte dieser Art werden vornehmlich von Personen / Familien / Gewerbetreibenden / Firmen zur Eigennutzung erworben, vereinzelt auch von Kapitalanlegern.

Nach den Gepflogenheiten am Immobilienmarkt wird der Verkehrswert von unbebauten Baugrundstücken von Boden-/Vergleichswerten abgeleitet.

Grundlage für die Verkehrswertermittlung ist daher der Bodenwert aus Ziff. 6.4, mit:

369 m² x € 163,-/m² = € 60.150,-

Abschläge für:

- Wasser- und Abwasserbeitrag, gemäß Anl. 6, voraussichtlich, psch = - € 4.300,-

- Anschlüsse für Wasser, Abwasser, Elektro, Telefon von der Straße bis 1 m in das Grundstück, geschätzt, voraussichtlich, gesamt, psch = - € 28.800,-

Summe = € 27.050,-

Abrundung = - € 50,-

Markt-/Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag = € 27.000,-

(in Worten: siebenundzwanzigtausend EURO)

Bezogen auf die Grundstücksfläche von 369 m² sind das € 73,-/m².

7. Besondere Bemerkungen:

7.1 Teilnehmer der Ortsbesichtigung:

- Frau Irina Rama, Schwester des Antragstellers;
- Herr Johann Lemmer, Antragsgegner;
- Herr Miguel Pereira, Vertreter des Antragstellers;
- Herr Friedrich Lemmer, Vater des Antragstellers;
- Herr Dipl.-Ing. Christian Angersbach, unterzeichnender Sachverständiger.

7.2 Literaturverzeichnis:

- ImmoWertV 2021, Bundesanzeiger Verlag, 2021;
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, Kleiber, Bundesanzeiger Verlag, 2017;
- ImmoWertA 2023;
- Immobilienmarktbericht 2023 des Amtes für Bodenmanagement Büdingen.

7.3 Verkehrswertdefinition (§ 194 BauGB):

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu 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 oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

7.4 Belastungen in Abt. III des Grundbuches:

Etwaige auf dem Grundstück lastende Hypotheken, Grund- und Rentenschulden sind nicht Gegenstand vorstehender Wertermittlung.

7.5 Sonstige Anmerkungen:

- Bewertungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung.
- Untersuchungen hinsichtlich Altlasten sind nicht Gegenstand vorstehender Verkehrswertermittlung. Ein Verdacht auf das Vorhandensein von Altlasten besteht nicht. Kosten für das Entfernen etwaiger Altlasten oder sonstiger Schadstoffe sind vorstehend nicht enthalten und wären gesondert zu berücksichtigen.
- Bei der Besichtigung der baulichen Anlagen wurden keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt; insofern beruhen die Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.
- Die vorstehende Verkehrswertermittlung erfolgt in Anlehnung an die „ImmoWertV2021“ und die „ImmoWertA 2023“.

Bad Homburg,
den 28.03.2024

Der Sachverständige:





Der Kreisausschuss
Fachdienst Bauordnung
Bauaufsicht Nord/Friedberg

Besucheranschrift:
Homburger Straße 17
61169 Friedberg/H.

06031 83-0

KOPIE

Wetteraukreis Postfach 10 06 61 61146 Friedberg

Amtsgericht Friedberg/H.
Homburger Straße 18
61169 Friedberg

Auskunft erteilt Frau Scherer
Tel-Durchwahl 83-4524
E-Mail Julia.Scherer
@wetteraukreis.de
Fax / PC-Fax 06031 83-914524
Zimmer-Nr. 251
Aktenzeichen 03337-23-BL-0015
Sprechzeiten Termine nach Vereinbarung

Amtsgericht Friedberg (Hessen)
Empf. 03. JAN. 2024

Datum 28.12.2023

Az.: 03337-23-BL-0015

(Aktenzeichen immer angeben)

Vorhaben: Baulaustauskunft

Grundstück: Münzenberg, Licher Straße -
Gemarkung: Ober-Hörgern
Flur: 1
Flurstück: 124

Ihr Zeichen: 63 K 16/23, Ihre Anfrage vom 28.12.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

für Flur 1, Flurstück 124, Gemarkung Ober-Hörgern besteht keine Baulasteintragung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Scherer
Scherer

Zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten halten wir uns an die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen.
Informationen zum Datenschutz erhalten Sie über die Datenschutzeinheit unserer Homepage www.datenschutz.wetterau.de

Adresse
Europaplatz
61169 Friedberg

Bankverbindungen
Sparkasse Oberhessen
IBAN DE64 2515 0070 0001 0000 04
SWIFT-BIC HESL3333

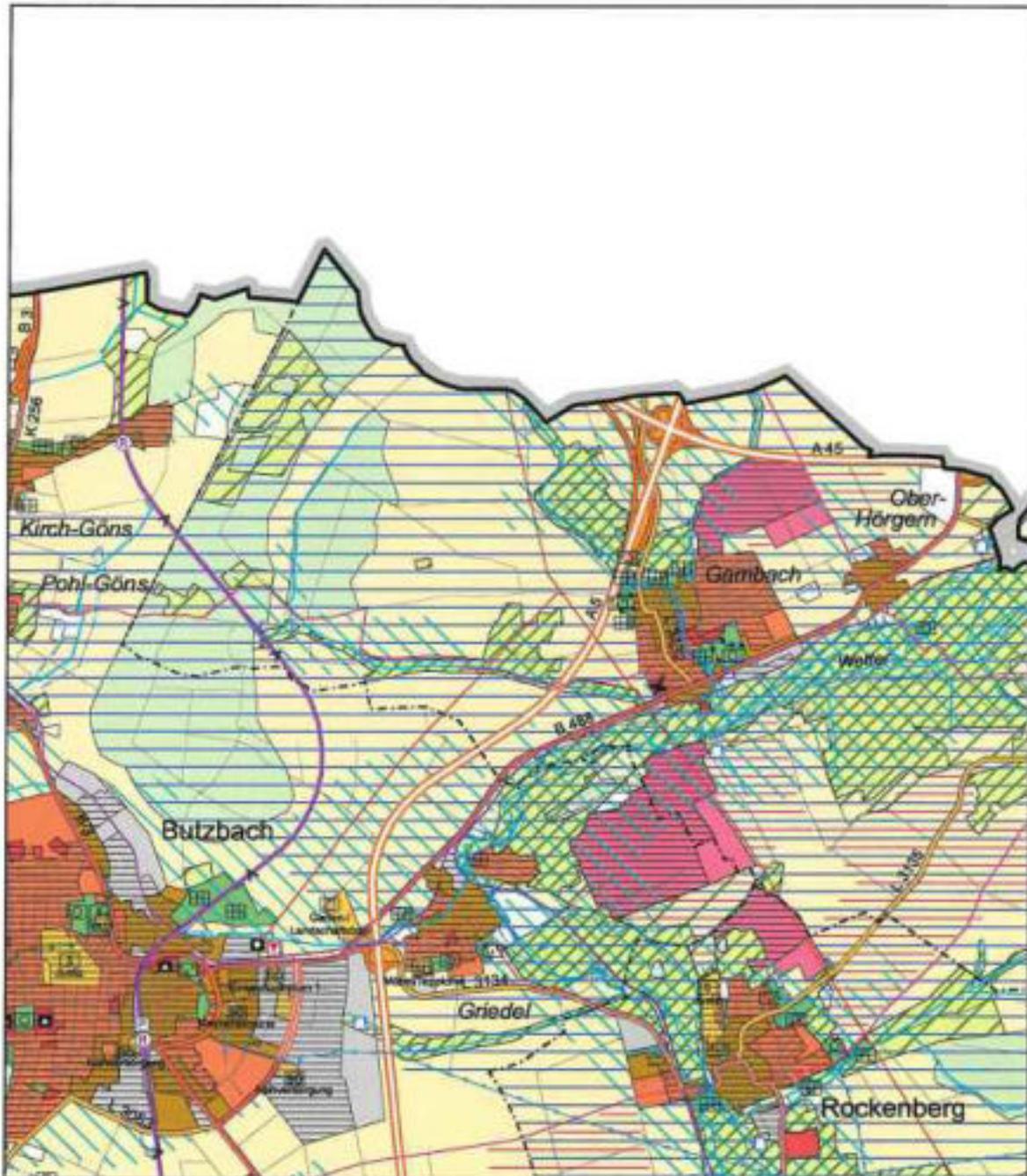
Postbank Frankfurt
IBAN DE37 2501 0060 0011 3196 09
SWIFT-BIC FBANK333

Öffnungszeiten der Kreisverwaltung finden Sie unter:
www.wetteraukreis.de

USt-IdNr.: DE112891443

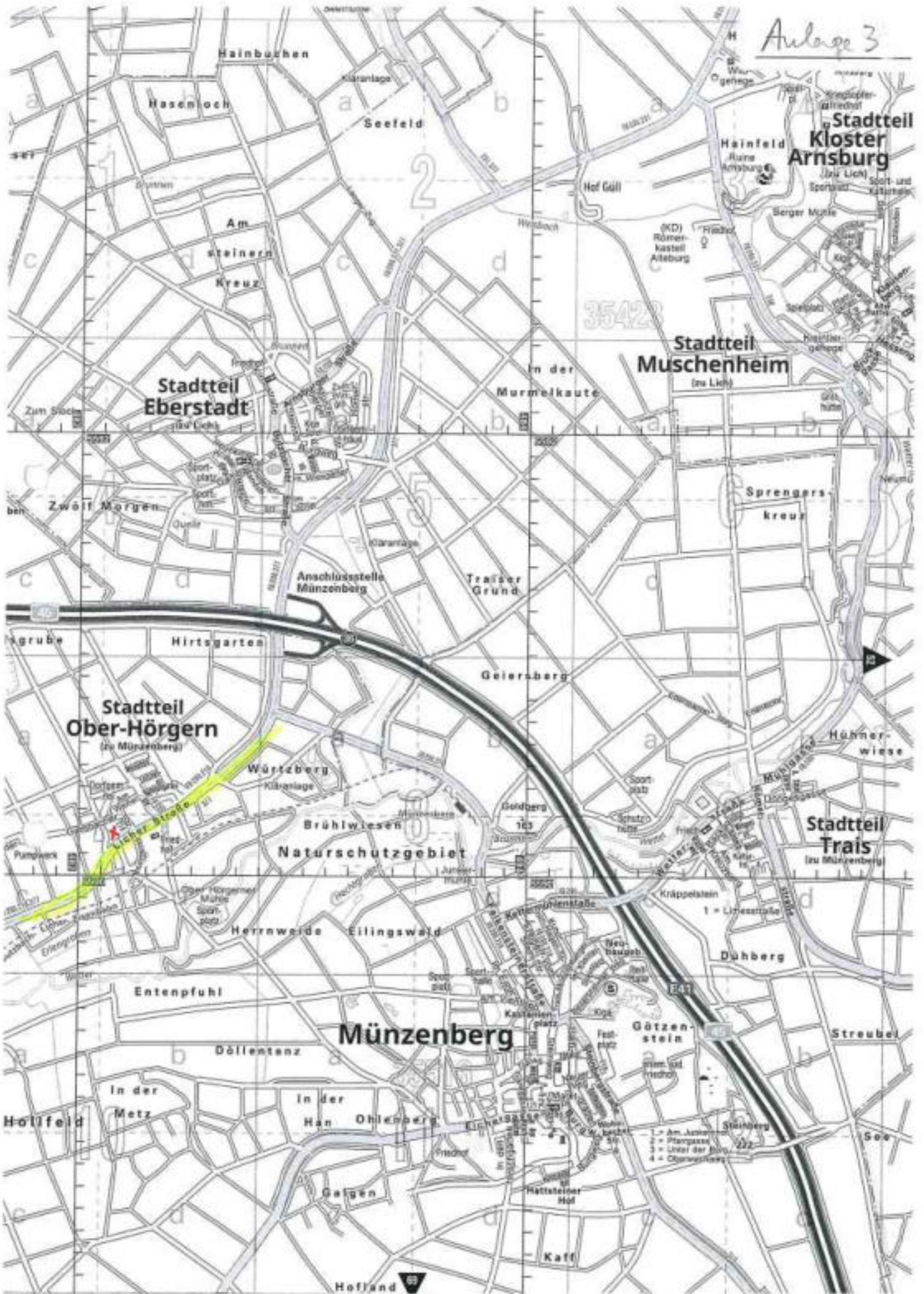
Münzenberg

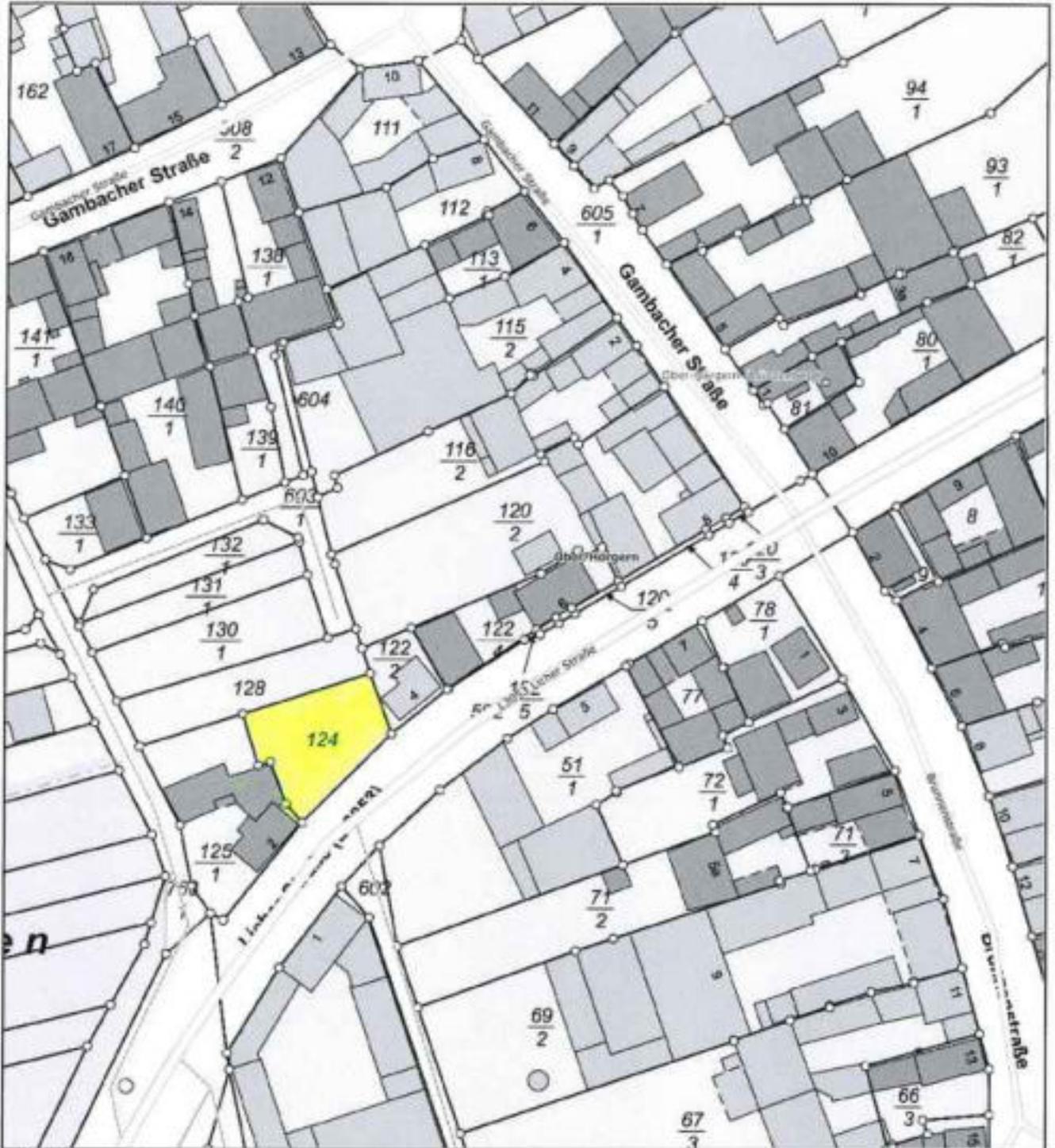
Ausschnitt aus der Hauptkarte



Legende Hauptkarte – Regionaler Flächennutzungsplan

| Siedlungsstruktur | | Rechtsgrundlage |
|---|--|---|
|  | Wohnbaufläche, Bestand/geplant | § 9 Abs.4 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.1 BauGB |
|  | Gemischte Baufläche, Bestand/geplant | s.o. |
|  | Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant | s.o. |
|  | Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant | § 9 Abs.2 Nr.2 BauGB |
|  | Sicherheit und Ordnung | s.o. |
|  | Krankenhaus | s.o. * |
|  | Weiterführende Schule | s.o. |
|  | Kultur | s.o. |
|  | Sonderbaufläche, Bestand/geplant (taxfl. Zweckbestimmung) | § 5 Abs.2 Nr.1 BauGB |
|  | Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (taxfl. Zweckbestimmung) | s.o. |
|  | Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (taxfl. Zweckbestimmung) | s.o. |
|  | Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (ggf. nähere Zweckbestimmung)* | s.o. |
|  | Siedlungsbeschränkungsgebiet | § 9 Abs.4 Nr.2 HLPG (V.m. § 5 Abs.3 Satz 2 HLPG) |
|  | Vorranggebiet Bund | § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG |
|  | Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage) | § 5 Abs.2 Nr.5 BauGB |
|  | Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzeltplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege | s.o. |
|  | Wohnungsferne Gärten | s.o. |
|  | Friedhof | s.o. |
| Verkehr | | |
|  | Fläche für den Straßenverkehr | § 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB |
|  | Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant | § 9 Abs.4 Nr.3 HLPG |
|  | Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant | s.o. |
|  | Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Haupt- verkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant ** | § 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB |
|  | Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Haupt- verkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant ** | s.o. |
|  | Ausbaustrecke Straße | s.o. |





H 5590091

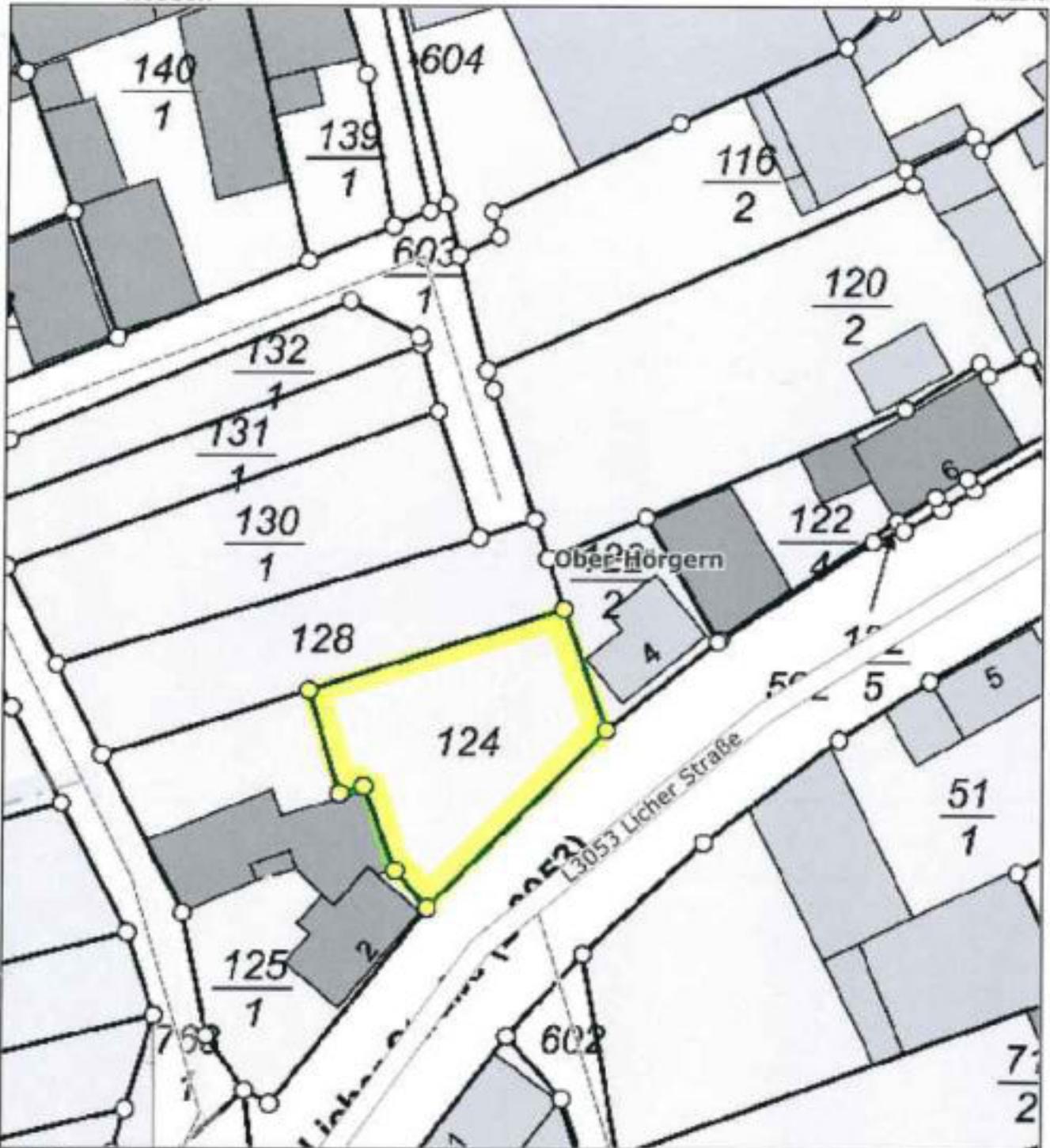
R 482109

Datum: 2.1.2024

Maßstab: 1 : 1000

Notiz:

Die Erstellung, die Nutzung sowie die Vervielfältigung des Ausdrucks ist nur unter Beachtung der Nutzungsbedingungen des/der jeweiligen Geodateninhaber/s erlaubt. Die Bedingungen sind den Eigenschaften der Geodatendienste (Metadaten) zu entnehmen.



H 5590127

R 482124

Datum: 15.1.2024

Maßstab: 1:500

Notiz:

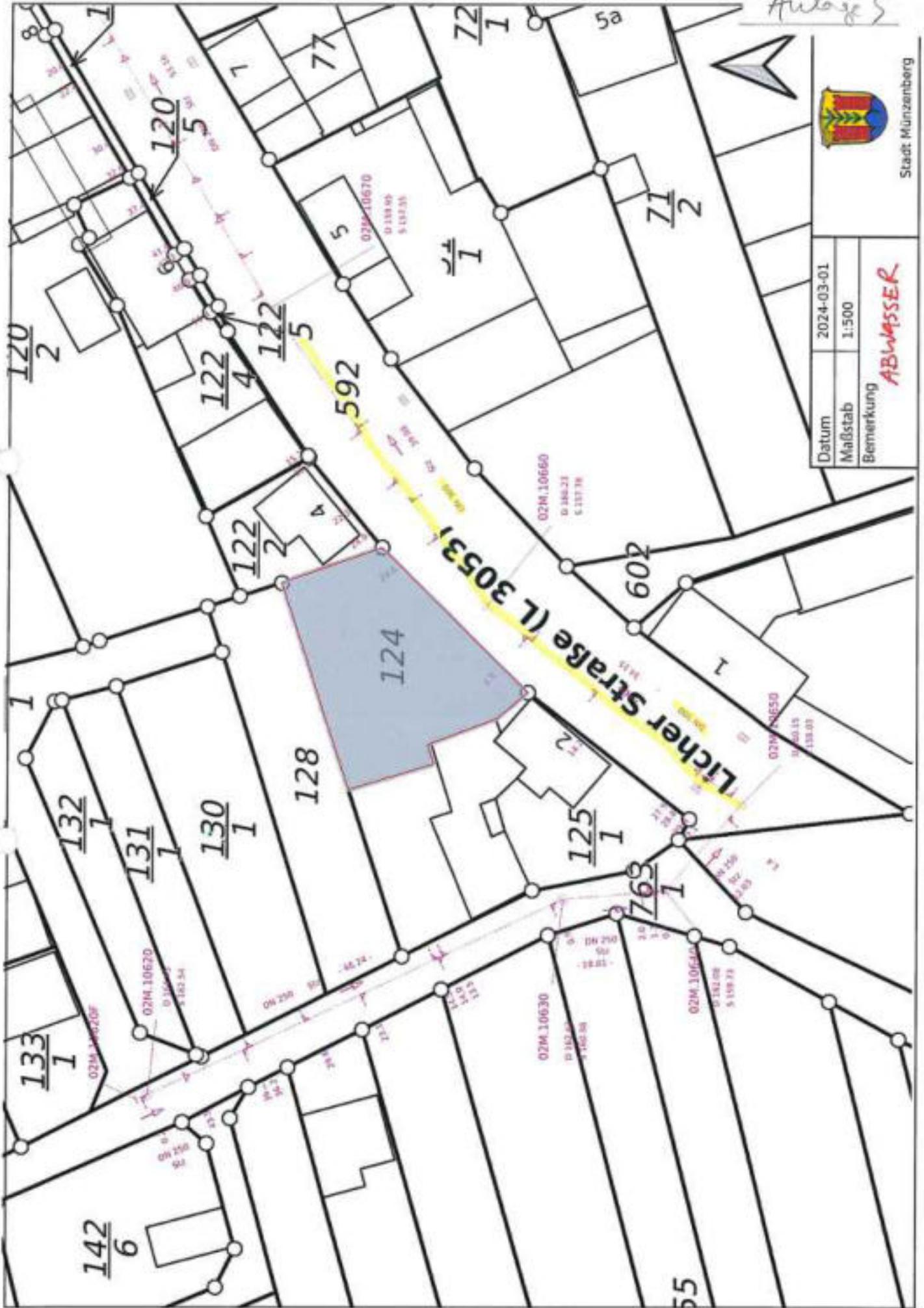
Die Erstellung, die Nutzung sowie die Vervielfältigung des Ausdrucks ist nur unter Beachtung der Nutzungsbedingungen des/der jeweiligen Geodateninhaber/s erlaubt. Die Bedingungen sind den Eigenschaften der Geodatendienste (Metadaten) zu entnehmen.

Anlage 5



Stadt Münzenberg

| | |
|-----------|-----------------|
| Datum | 2024-03-01 |
| Maßstab | 1:500 |
| Bemerkung | ABWASSER |



Plan ist keine amtliche Bauschreibung

Betreff: Münzenberg, Stt Ober-Hörgern, Licher Straße: Grundstück Flur 1, Flurstück 124
Von: Groß, Olaf <o.gross@muenzenberg.de>
Datum: 01.03.2024, 10:55
An: "info@angersbach.online" <info@angersbach.online>

Sehr geehrter Herr Angersbach,
anbei die erwünschten Pläne.

Nach den Plänen ist das Grundstück weder an den Kanal noch an die Wasserversorgung angeschlossen. Gemäß Wasserversorgungs- und Entwässerungssatzung per Anträge die Anschlüsse bei uns zu beantragen. Den Aufwand für die Herstellung der Anschlüsse sind dann der Stadt in der tatsächlich entstanden Höhe zu erstatten. Auskunft hierüber kann Ihnen unser Bauhofleiter, Herr Martin Sames (☎ 06033-60225 oder ✉ bauhof@muenzenberg.de) erteilen.

Ggf. ist noch ein einmaliger Wasser- und Abwasserbeitrag für das Verschaffen einer erstmaligen Anschlussmöglichkeit zu zahlen.

Zu erwartende Höhe Wasser- + Abwasserbeitrag bei angenommener zweigeschossiger Bebauungsmöglichkeit:

Wasser

369 m² (Grdst.fläche) x 1,25 (Nutzungsfaktor 2 geschossig) x 2,13 € (Beitrag) = **982,46 €**

Abwasser

369 m² (Grdst.fläche) x 1,25 (Nutzungsfaktor 2 geschossig) x 7,14 € (Beitrag) = **3.293,33 €**

Vorstehende Angaben basieren auf den jetzt gültigen Satzungen. Angaben ohne Gewähr.

Die entsprechenden Satzungen habe ich Ihnen ebenfalls angefügt.

Ein Straßenbeitrag fällt im Moment nicht an, da im Stt. Ober-Hörgern derzeit keine Straßenerneuerungsmaßnahmen geplant sind.

Bei Rückfragen können Sie sich gerne an mich wenden.

Mit freundlichen Grüßen

Olaf Groß

Verwaltungsfachwirt
Bau- und Personalverwaltung



Magistrat der Stadt Münzenberg
Hauptstraße 22
35516 Münzenberg

☎ 06033 9603-26
✉ o.gross@muenzenberg.de
🌐 www.muenzenberg.de

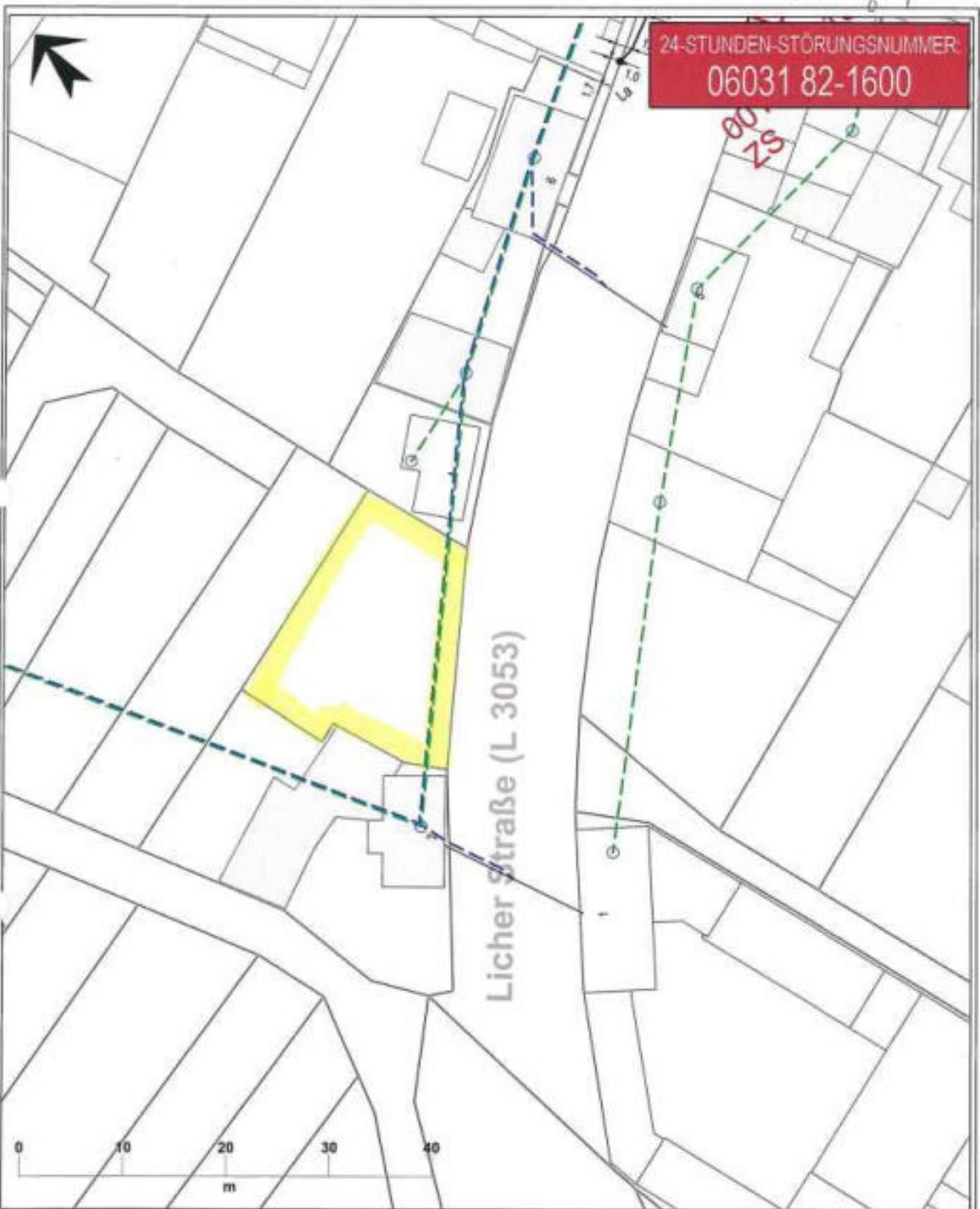
*Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese E-Mail.
Bitte denken Sie an die Umwelt, bevor Sie diese Mail drucken.*

— Anhänge: —

| | |
|---|--------|
| Licher Straße_Entwässerungsplan.pdf ✓ | 254 KB |
| Licher Straße_Wasserversorgungsplan.pdf ✓ | 234 KB |

Anlage 7

24-STUNDEN-STÖRUNGSNUMMER:
06031 82-1600



ovag Netz
Planung, Bau, Betrieb

Auskunft in: Ober-Hörgern

Planart: 03 Trasse NS

Bearbeiter: Bernhard

Datum: 05.03.2024

Bemerkung:

Maßstab: 1:500

Blatt: 1 von 1

Licher Straße 2-4

Dieser Planauszug gilt nur unter Einhaltung der Leitungsschutzanweisung, des Freizeichnungshinweises, des Informationsblatts für Baufachleute und der Legende. Unmittelbar vor Baubeginn ist der im Anschreiben genannte Netzbezirk bezüglich aktueller Änderungen am Netz zu befragen. **Vorsicht Private Leitungen können unvollständig oder als Punkt zu Punkt-Verbindung dargestellt sein. Dieser Plan verliert nach einem Monat seine Gültigkeit.**

Regierungspräsidium Darmstadt
Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt am Main

Abteilung Umwelt Frankfurt

Dipl.-Ing. Architekt Angersbach und Dipl.-Ing.
Bauwesen
Mitglied der Architektenkammer Hessen
von der Industrie und Handelskammer Frank-
furt a. M.
Heuchelheimer Straße 14,
61348 Bad Homburg

Unser Zeichen: RPDA - Dez. IV/F 41.5-89 i 14.23/1-
2023/69
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 12.03.2024
Ihr Ansprechpartner/in: Herr Dirk Boedicker
Zimmernummer: 4.6.26
Telefon/ Fax: 069 / 2714 2973/ - 5950
E-Mail: Dirk.Boedicker@rpda.hessen.de
Datum: 13. März 2024

Versand ausschließlich per E-Mail

**Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) i. V. m. der
Altflächendatei-Verordnung;**

**Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen (hier: Fachinformationssystem Alt-
flächen und Grundwasserschadensfälle, FIS AG) für das Grundstück Licher Straße
(.o.Nr.) in Münzenberg, Gemarkung Ober-Hörgern, Flur 1, Nr. 124**

Ihre Anfrage vom 12.03.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Angersbach,

in Ihrer Anfrage vom 12.03.2024 bitten Sie um Auskunft, ob für das o.g. Grundstück ein Eintrag
in der Altflächendatei des Landes Hessen vorliegt.

In der Altflächendatei sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen
und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannten Flächen mit schädlichen Bodenverände-
rungen erfasst. Nach erfolgter Abfrage ist festzustellen, dass sich für das o. g. Grundstück kein
Eintrag ergibt. Weitere Erkenntnisse über das Grundstück liegen mir nicht vor. Grundwasserver-
unreinigungen, die einen Einfluss auf das Grundstück haben, sind mir nicht bekannt.

Für weitere Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Meine Zuständigkeit ergibt sich aus § 16 des Hessischen Gesetzes zur Ausführung des Bun-
des-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (HAltBodSchG) vom 28. September 2007
(GVBl. I S. 652), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 27. September 2012
(GVBl. I S. 290, 296) i. V. m. der Verordnung über Zuständigkeiten nach dem Hessischen Alt-
lasten- und Bodenschutzgesetz (Zuständigkeitsverordnung Bodenschutz – BodSchZustV) vom
03. Januar 2008 (GVBl. I S. 7, 19), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 07. Mai
2020 (GVBl. I S. 318, 327).

Hinweis:

Regierungspräsidium Darmstadt
Abteilung Umwelt Frankfurt
Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt am Main

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do. 8.00 bis 16.30 Uhr
Freitag 8.00 bis 15.00 Uhr

Telefon: +49 (69) 2714 - 0 (Zentrale)
Telefax: +49 (69) 2714 - 5950 (allgemein) - 2 -

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt



Die Erfassung der Altstandorte in Hessen ist z. T. noch nicht flächendeckend erfolgt, so dass die Daten in der Altflächendatei diesbezüglich nicht vollständig sind.

Zusätzliche Kenntnisse zum Vorhandensein von weiteren Flächen können bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Wetteraukreises bzw. der Kommune vorliegen.

Für die Gewährung dieser Auskunft sind Kosten zu erheben.

Es ergeht deshalb folgender

Kostenbescheid

1. Für die Gewährung von Informationen nach der Altflächendatei-Verordnung werden Verwaltungskosten in Höhe von **50,00 EUR** festgesetzt.
2. Ich bitte Sie den Betrag von **50,00 EUR** spätestens bis zum **19.04.2024** auf das Konto der Landesbank Hessen - Thüringen unter folgender Bankverbindung einzuzahlen:

Empfänger: HCC-RP Darmstadt

IBAN: DE87 5005 0000 0001 0058 75

BIC: HELADEFXXX

Verwendungszweck (Referenznummer): **41505372400427**

Begründung

Mit Ihrer Anfrage vom 12.03.2024 haben Sie bei meiner Behörde um Auskünfte über etwaige Einträge in der Altflächendatei des Landes Hessen für das Sie interessierende Grundstück nachgesucht. Mit diesem Schreiben wurde Ihrem Antrag entsprochen.

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 7 Abs. 3 HAItBodSchG und § 1 Abs. 1 Hessisches Verwaltungskostengesetz (HVwKostG) i.V.m. § 5 Altflächendatei-Verordnung, die wiederum auf § 11 Hessisches Umweltinformationsgesetz vom 14. Dezember 2006 (GVBl. I S. 659), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 184, 188) verweist.

Die Gebührenhöhe bemisst sich nach § 2 HVwKostG i. V. m. der Verwaltungskostenordnung für den Geschäftsbereich des Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (VwKostO-MUKLV) vom 8. Dezember 2009 (GVBl. I S. 522), zuletzt geändert durch Verordnung vom 11. Juli 2022 (GVBl. I S. 402) und i. V. m. der Allgemeinen Verwaltungskostenordnung (AllgVwKostO) vom 11. Dezember 2009 (GVBl. I S. 763), zuletzt geändert durch Verordnung vom 06. Dezember 2022 (GVBl. I S. 722).

Die Berechnung bemisst sich nach Nr. 17216, die auf Nr. 19273 verweist, der VwKostO-MUKLV mit folgendem Gebührenrahmen: EUR 25,00 bis höchstens EUR 600,00 für die Recherche je Altfläche in der Altflächendatei; für Kopien (Auslagen) sind je Seite EUR 0,10 zu fordern.

Die Gebührenhöhe der Personalkosten in diesem Rahmen wird nach Zeitaufwand in Viertelstundensätzen berechnet.

Für die Bearbeitung des Antrages ist folgender Zeitaufwand entstanden:

Unbebautes Baugrundstück
Licher Straße o.Nr. (Flur 1, Flurstück 124),
35516 Münzenberg, Ober-Hörgern



Bild 001 30.01.2024 12:11:06



Bild 002 30.01.2024 12:11:34

Unbebautes Baugrundstück
Licher Straße o.Nr. (Flur 1, Flurstück 124),
35516 Münzenberg, Ober-Hörgern



Bild 003 30.01.2024 12:12:11



Bild 004 30.01.2024 12:15:15

Unbebautes Baugrundstück
Licher Straße o.Nr. (Flur 1, Flurstück 124),
35516 Münzenberg, Ober-Hörgern



Bild 005 30.01.2024 12:12:38



Bild 006 30.01.2024 11:49:08

Unbebautes Baugrundstück
Licher Straße o.Nr. (Flur 1, Flurstück 124),
35516 Münzenberg, Ober-Hörgern



Bild 007 30.01.2024 11:56:04



Bild 008 30.01.2024 11:48:40

Unbebautes Baugrundstück
Licher Straße o.Nr. (Flur 1, Flurstück 124),
35516 Münzenberg, Ober-Hörgern



Bild 009 30.01.2024 11:55:59



Bild 010 30.01.2024 11:53:15

Unbebautes Baugrundstück
Licher Straße o.Nr. (Flur 1, Flurstück 124),
35516 Münzenberg, Ober-Hörgern



Bild 011 30.01.2024 11:51:50



Bild 012 30.01.2024 11:48:33

CHRISTIAN ANGERSBACH
Dipl.-Ing. Architekt und Dipl.-Ing. Bauwesen
Mitglied der Architektenkammer Hessen

Von der Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
und Schäden an Gebäuden

61348 Bad Homburg, Heuchelheimer Straße 14
Tel. (06172) 303424 Fax (06172) 935695
Info@Angersbach.online www.Angersbach.online

WERTGUTACHTEN

zur Feststellung des derzeitigen Markt- /Verkehrswertes
für das Objekt:

**Unbebautes
Baugrundstück**

Straße und Hausnummer: **Licher Straße o.Nr.**

Katasteramtliche
Bezeichnung: **Gemarkung Ober-Hörgern,
Flur 1, Flurstück 124**

Ort: **35516 Münzenberg,
Ober-Hörgern**



Auftraggeber: Amtsgericht Friedberg / Hessen,
63 K 16/23, Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung
der Gemeinschaft betr. das im Grundbuch
von Ober-Hörgern Blatt 915 unter lfd. Nr. 2
eingetragene Grundstück

Zweck des Gutachtens: Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 30.01.2024 (Besichtigung)

Qualitätsstichtag: 30.01.2024

Derzeitiger MARKT- /VERKEHRSWERT: € 27.000,-

Anmerkung:

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben im Gutachten übernimmt der Ersteller keine Gewähr.

Eine Verwendung der Daten ist nur zur persönlichen Kenntnisnahme gestattet.

Eine Verwendung des Gutachtens durch Dritte ist nicht gestattet. Änderungen am Gutachten behält sich der Ersteller des Gutachtens ausdrücklich vor!

1. Inhaltsverzeichnis:

| | Seite |
|--|-------|
| 1. Allgemeine Angaben | 1 |
| 2. Objektbezogene Arbeitsunterlagen | 2 |
| 3. Grundbuchdaten | 2 |
| 4. Grundstücksbeschreibung | 3 |
| 5. Beschreibung der baulichen Anlagen | 4 |
| 6. Wertermittlung | 5-7 |
| 7. Besondere Bemerkungen | 8 |
| <u>Anlagen:</u> | |
| 1. Baulastenauskunft | |
| 2. Flächennutzungsplanausschnitt | |
| 3. Stadtplanausschnitt | |
| 4. Flurkartenausschnitt | |
| 5. Abwasser- und Wasserleitungspläne | |
| 6. Beiträge für Wasser / Abwassernutzung | |
| 7. Stromleitungsplan | |
| 8. Auskunft aus der Altlastendatei | |
| 9. Luftbild | |
| 10. Fotos | |

2. Objektbezogene Arbeitsunterlagen:

- Auftragsschreiben vom 22.12.2023 nebst Anlagen (Grundbuchauszug, Baulastenauskunft, Beschlüsse);
- Notizen zu Angaben des Stadtplanungsamtes und des Gutachterausschusses des Wetteraukreises;
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Amtes für Bodenmanagement Büdingen;
- Auskünfte der Stadt Münzenberg zu Wasser- und Abwasserleitungen;
- Auskunft des Stromnetzbetreibers OVAG zu Stromleitungen;
- Auskunft der Tiefbaufirma Weber und des Bauhofes Münzenberg zu Kanal- und Wasserleitungsanschlusskosten;
- Notizen und Fotos des Unterzeichners vom Ortstermin.

3. Grundbuchdaten:

Grundstückseigentümer:

Grundbuch von Ober-Hörgern (beim Amtsgericht Friedberg / Hessen)

| Blatt 915 | Gemarkung Ober-Hörgern | Flur 1 |
|------------------|---|--------------------|
| Flurstück | Wirtschaftsart u. Lage | Größe |
| 124 | - Gebäude und Freifläche, Licher Straße - | 369 m ² |

Grundstücksgröße, insgesamt =

369 m²

Eintragungen in Abt. II:

Lfd. Nr. 1: Betrifft anderes Grundstück;

lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (Amtsgericht Friedberg, 63 K 16/23) vom 04.08.2023;

lfd. Nr. 3: betrifft anderes Grundstück.

4. Beschreibung des Grundstücks:

4.1 Lage (Ortsangaben, Wohn- und Geschäftslage, Verkehrslage, Entfernungen):

Das Grundstück liegt am westlichen Bebauungsrand des alten Ortskerns von „Ober-Hörgern“ der Stadt „Münzenberg“ an der Haupt-Verkehrsstraße von Ober-Hörgern (vgl. Anl. 3), in allgemein einfacher Wohnlage. Die „Licher Straße“ ist mit Durchgangsverkehr verkehrsreich befahren.

In der Umgebung befinden sich vornehmlich freistehende, an die Straßenfront grenzende Wohnhäuser zu 2 Vollgeschossen, in Hofgrundstücken und zum Teil mit ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden. Omnibushaltestellen befinden sich in der Nähe.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in ca. 20 Geh- bzw. 5 Fahrminuten zu erreichen. Fahrtzeit zum nächsten Autobahnanschluß ca. 5 bzw. 7 Minuten, nach Frankfurt am Main ca. 45 Minuten, ebenso zum Flughafen.

Kindergarten und Grundschule im Nachbarstadtteil „Gambach“ vorhanden. Weiterführende Schulen in Butzbach. Spaziergelmöglichkeiten auf Feldwegen am nahegelegenen Bebauungsrand.

Wirtschaftliche Daten von Münzenberg (Internetrecherche):

Einwohnerzahl: ca. 6.000;

Arbeitslosenquote: ca. 4,5 (Kreis);

Kaufkraftindex: ca. 105,8 (rd. 6 % über dem Bundesdurchschnitt);

Bevölkerungsentwicklung von 2011 bis 2023: + 4 %.

4.2 Grundstück (Zuschnitt, Nivellement, Boden, Oberfläche, Straßenausbau, Leitungen, Erschließungskosten):

Flurkartenausschnitte im Maßstab 1:1.000 und 1:500 sind dem Gutachten als Anl. 4/4.1 beigelegt. Das Reihengrundstück ist trapezartig geschnitten und grenzt im Südosten mit ca. 22 m an die Straße und ist im Mittel ca. 22 m breit und ca. 17 m tief.

Höhenlage des Grundstücks zur Straße normal. Das Gelände steigt im hinteren Teil um ca. 2 m an. Die Straße ist mit beidseitigen Bürgersteigen ausgebaut und endgültig fertiggestellt.

Für die Liegenschaft lag dem Unterzeichner keine Erschließungsbeitragsbescheinigung vor. Es wird in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass die Straßen im Sinne der §§ 127 ff. BauGB endgültig hergestellt sind. Somit wird das Grundstück zum Wertermittlungsstichtag als erschließungsbeitragsfrei angesehen. Die Rechte der Stadt aufgrund der Vorschriften der §§ 123 ff. BauGB hinsichtlich weiterer Erschließungsanlagen bleiben dabei unberührt.

Wasser- und Abwasserleitungen befinden sich in der Straße (vgl. Anl. 5/5.1). Die Leitungen sind jedoch noch in das Grundstück zu führen.

Wasser- und Abwasserbeiträge seien nach Angabe der Stadt Münzenberg voraussichtlich noch zu entrichten (vgl. Anl. 6).

Eine Strom-Überlandleitung führt über das Grundstück. An die Leitung könne nach Angabe der Firma OVAG-Netz ggf. über einen Stahlmast das Grundstück angeschlossen werden.

4.3 Bauliche Nutzung (vorh./zul. Bebauung, ggf. Baulasten, ggf. Denkmalschutz, ggf. Stellplatzverpflichtungen):

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet, in dem das Grundstück liegt als Wohnbaufläche ausgewiesen (vgl. An. 2).

Nach Angaben des Bauamtes der Stadt Münzenberg existiere für das Baugebiet, in dem das Grundstück liegt, kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Bebaubarkeit richtet sich demnach nach § 34 BauGB, d.h., eine Bebauung in Anlehnung an die umliegende Bebauung hinsichtlich Art und Größe ist zulässig.

Das Grundstück ist unbebaut. In der Umgebung befinden sich ein Wohnhaus mit 2 Vollgeschossen, sowie ein eingeschossiges Bürogebäude.

Nach Angabe des Stadtbauamtes sei die Bebauung mit einem Gebäude zu 2 Vollgeschossen, dass an die Straßenfront grenzt, denkbar.

Im Baulastenverzeichnis besteht nach schriftlicher Auskunft des Bauaufsichtsamtes des Wetteraukreises vom 28.12.2023 keine Baulast für das Grundstück (vgl. Anl. 1).

Bodenverunreinigungen sind der Altlastenverzeichnisstelle gemäß schriftlicher Auskunft vom 13.03.2024 nicht bekannt (vgl. Anl. 8).

5. Beschreibung der baulichen Anlagen:

5.1 Außenanlagen:

Das Grundstück ist als Wiese genutzt.

Entlang der Straßengrenze befinden sich ein Stahl-Mattenzaun und ein doppelflügeliges Stahl-Mattentor.

6. Wertermittlung:

6.1 Wahl der Wertermittlungsverfahren:

Bei dem Objekt handelt es sich um ein unbebautes Baugrundstück, dessen Verkehrswert sich maßgeblich am Bodenwert orientiert. Hierfür wird der Bodenwert ermittelt.

6.2 Beschreibung der Marktsituation:

Derzeit werden vergleichbare Baugrundstücke in ruhigeren Wohnlagen angeboten, zu Preisen zwischen € 140,-/m² bis € 375,-/m², im Mittel um € 240,-/m².

6.3 Bodenrichtwert:

Der Gutachterausschuss der Stadt Münzenberg gibt für die Bodenrichtwertzone, in der das Grundstück liegt, einen Bodenrichtwert von € 85,-/m² an (Stand: 01.01.2022 und 01.01.2024), bezogen auf eine Grundstücksfläche von 700 m².

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens, einer Zone, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Die Bodenrichtwerte werden alle 2 Jahre durch Gutachterausschüsse neu ermittelt. Individuelle Eigenschaften des Grundstücks werden durch Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Ausgangswert ist der Bodenrichtwert, mit = € 85,-/m²

Zuschläge für:

- die unterdurchschnittliche Grundstücksfläche von weniger als 700 m² (369 m²), Zuschlag hierfür, gemäß den Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksgrößen im Immobilienmarktbericht 2023 des Amtes für Bodenmanagement Büdingen:

14,8 % aus € 85,-/m² = + € 13,-/m²

- die unterdurchschnittliche Grundstückstiefe von weniger als 30 m (17 m), Zuschlag hierfür, gemäß den Umrechnungskoeffizienten für Grundstückstiefen im GuG-Sachverständigenkalender 2024:

10,0 % aus € 98,-/m² = + € 10,-/m²

- die höheren Preise, die für Baulückengrundstücke bezahlt werden, geschätzter Zuschlag hierfür:

100,0 % aus € 108,-/m² = + € 108,-/m²

Abschlag für:

- die Grenzbebauung und die befahrene „Licher Straße“, sowie den rückwärtigen Geländeanstieg, geschätzter Abschlag hierfür, gesamt:

20,0 % aus € 216,-/m² = - € 43,-/m²

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert = € 173,-/m²

6.4 Vergleichsobjekte:

Nachstehend werden 10 Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Amtes für Bodenmanagement (AfB) Büdingen von Vergleichsgrundstücken der letzten 2 Jahre im Umkreis von 15 km aufgeführt und an die Lagequalität über die Bodenrichtwerte angepasst. Der Werteeinfluss der Grundstücksgröße und -tiefe wird mittels Umrechnungskoeffizienten des AfB Büdingen bzw. des GuG-Sachverständigenkalender 2024 angepasst:

| Datum Kauf | Gemarkung | Größe (m ²) | Kaufpreis (€) | Anpassung Größe | Anpassung Qualität | Anpassung Grundstückstiefe | Vergleichswert (€/m ²) |
|------------|---------------------|-------------------------|---------------|-----------------|--------------------|----------------------------|------------------------------------|
| 11/2023 | Wölfersh.-Berstadt | 410 | 134,- | 1,03 | 0,71 | 1,06 | 104,- |
| 05/2022 | Ranst.-Dauernheim | 657 | 160,- | 1,13 | 1,31 | 1,32 | 313,- |
| 09/2023 | Münzenb.-Gambach | 439 | 228,- | 1,04 | 0,81 | 1,11 | 213,- |
| 08/2022 | Münzenb.-Gambach | 255 | 238,- | 0,93 | 0,77 | 1,01 | 172,- |
| 11/2022 | Münzenb. Ober-Hörg. | 744 | 215,- | 1,16 | - | 1,36 | 339,- |
| 06/2022 | Florstadt, Staden | 210 | 120,- | 0,89 | 0,94 | 1,15 | 115,- |
| 06/2022 | Florstadt, Staden | 353 | 120,- | 0,99 | 0,94 | 1,15 | 128,- |
| 09/2022 | Reichelsh.-Weckesh. | 402 | 336,- | 1,02 | 0,61 | 1,32 | 276,- |
| 02/2023 | Reichelsh.-Weckesh. | 746 | 194,- | 1,16 | 0,57 | 1,11 | 142,- |
| 04/2022 | Wölfersheim | 498 | 261,- | 1,07 | 0,77 | 1,11 | 239,- |
| Mittelwert | | | | | | | 204,- |

Mittelwert = € 204,-/m²

Abschlag für:

- die Grenzbebauung und die befahrene „Licher Straße“, sowie den rückwärtigen Geländeanstieg, geschätzter Abschlag hierfür, gesamt:

20,0 % aus € 204,-/m² = - € 41,-/m²

Vergleichswert = € 163,-/m²

6.5 Verkehrswert:

Bei dem Objekt handelt es sich um ein unbebautes Baugrundstück.

Objekte dieser Art werden vornehmlich von Personen / Familien / Gewerbetreibenden / Firmen zur Eigennutzung erworben, vereinzelt auch von Kapitalanlegern.

Nach den Gepflogenheiten am Immobilienmarkt wird der Verkehrswert von unbebauten Baugrundstücken von Boden-/Vergleichswerten abgeleitet.

Grundlage für die Verkehrswertermittlung ist daher der Bodenwert aus Ziff. 6.4, mit:

| | | | |
|--|---|-----|-----------------|
| 369 m ² x € 163,-/m ² | = | € | 60.150,- |
| <u>Abschläge für:</u> | | | |
| - Wasser- und Abwasserbeitrag, gemäß Anl. 6, voraussichtlich, psch | = | - € | 4.300,- |
| - Anschlüsse für Wasser, Abwasser, Elektro, Telefon von der Straße bis 1 m in das Grundstück, geschätzt, voraussichtlich, gesamt, psch | = | - € | 28.800,- |
| Summe | = | € | 27.050,- |
| Abrundung | = | - € | 50,- |
| Markt-/Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag | = | € | <u>27.000,-</u> |

(in Worten: siebenundzwanzigtausend EURO)

Bezogen auf die Grundstücksfläche von 369 m² sind das € 73,-/m².

Anmerkung:

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben im Gutachten übernimmt der Ersteller keine Gewähr.

Eine Verwendung der Daten ist nur zur persönlichen Kenntnisnahme gestattet.

Eine Verwendung des Gutachtens durch Dritte ist nicht gestattet. Änderungen am Gutachten behält sich der Ersteller des Gutachtens ausdrücklich vor!

7. Besondere Bemerkungen:

7.1 Teilnehmer der Ortsbesichtigung:

- ***;
- Herr Dipl.-Ing. Christian Angersbach, unterzeichnender Sachverständiger.

7.2 Literaturverzeichnis:

- ImmoWertV 2021, Bundesanzeiger Verlag, 2021;
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, Kleiber, Bundesanzeiger Verlag, 2017;
- ImmoWertA 2023;
- Immobilienmarktbericht 2023 des Amtes für Bodenmanagement Büdingen.

7.3 Verkehrswertdefinition (§ 194 BauGB):

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu 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 oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

7.4 Belastungen in Abt. III des Grundbuches:

Etwaige auf dem Grundstück lastende Hypotheken, Grund- und Rentenschulden sind nicht Gegenstand vorstehender Wertermittlung.

7.5 Sonstige Anmerkungen:

- Bewertungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung.
- Untersuchungen hinsichtlich Altlasten sind nicht Gegenstand vorstehender Verkehrswertermittlung. Ein Verdacht auf das Vorhandensein von Altlasten besteht nicht. Kosten für das Entfernen etwaiger Altlasten oder sonstiger Schadstoffe sind vorstehend nicht enthalten und wären gesondert zu berücksichtigen.
- Bei der Besichtigung der baulichen Anlagen wurden keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt; insofern beruhen die Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.
- Die vorstehende Verkehrswertermittlung erfolgt in Anlehnung an die „ImmoWertV2021“ und die „ImmoWertA 2023“.

Bad Homburg,
den 28.03.2024

Der Sachverständige:



Unbebautes Baugrundstück
Licher Straße o.Nr. (Flur 1, Flurstück 124),
35516 Münzenberg, Ober-Hörgern



Bild 001 30.01.2024 12:11:06



Bild 002 30.01.2024 12:11:34

Unbebautes Baugrundstück
Licher Straße o.Nr. (Flur 1, Flurstück 124),
35516 Münzenberg, Ober-Hörgern



Bild 003 30.01.2024 12:12:11



Bild 004 30.01.2024 12:15:15

Unbebautes Baugrundstück
Licher Straße o.Nr. (Flur 1, Flurstück 124),
35516 Münzenberg, Ober-Hörgern



Bild 005 30.01.2024 12:12:38



Bild 006 30.01.2024 11:49:08

Unbebautes Baugrundstück
Licher Straße o.Nr. (Flur 1, Flurstück 124),
35516 Münzenberg, Ober-Hörgern



Bild 007 30.01.2024 11:56:04



Bild 008 30.01.2024 11:48:40

Unbebautes Baugrundstück
Licher Straße o.Nr. (Flur 1, Flurstück 124),
35516 Münzenberg, Ober-Hörgern



Bild 009 30.01.2024 11:55:59



Bild 010 30.01.2024 11:53:15

Unbebautes Baugrundstück
Licher Straße o.Nr. (Flur 1, Flurstück 124),
35516 Münzenberg, Ober-Hörgern



Bild 011 30.01.2024 11:51:50



Bild 012 30.01.2024 11:48:33