

AISIS Architekten & Sachverständige - Sakkaki & Sebastiani - PartGmbB
Hamburger Allee 26-28 - 60486 Frankfurt a.M.

A/S/S Architekten & Sachverständige
Sakkaki & Sebastiani – PartGmbB
Hamburger Allee 26-28
60486 Frankfurt am Main

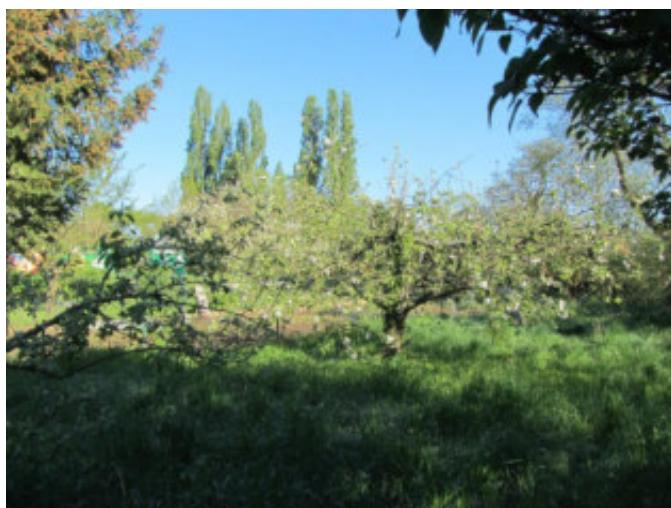
Amtsgericht Friedberg (Hessen)
- Vollstreckungsgericht -
Homburger Straße 18
61169 Friedberg (Hessen)

Telefon: 069-60607262

Datum: 25.04.2024
Az. des Gerichtes: 63 K 32/ 23
Unser Zeichen: Gu_250424889

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das als
**Gartenland genutzte Grundstück
in 61231 Bad Nauheim, Im Hinsterfeld**



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 23.04.2024 ermittelt mit rd.

23.400 €

in Worten: **dreiundzwanzigtausendvierhundert Euro**

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 29 Seiten inkl. 2 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier 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 Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulisten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeföhrten Erhebungen	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1	Nebengebäude	8
3.2	Außenanlagen	8
4	Ermittlung des Verkehrswerts	9
4.1	Grundstücksdaten	9
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	9
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	9
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	9
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	9
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	10
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	10
4.3	Bodenwertermittlung	11
4.3.1	Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	11
4.4	Vergleichswertermittlung	13
4.4.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	13
4.5	Verkehrswert	14
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	16
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	16
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	16
6	Verzeichnis der Anlagen	17

Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut, genutzt als Gartenland
Objektadresse:	Im Hinsterfeld 61231 Bad Nauheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bad Nauheim, Blatt 2930, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Bad Nauheim, Flur 1, Flurstück 522/1 (766 m ²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Friedberg soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert geschätzt werden.
Wertermittlungsstichtag:	23.04.2024
Qualitätsstichtag:	23.04.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 23.04.2024 wurden die Prozessparteien durch Schreiben fristgerecht eingeladen. Im Rahmen der vor Ort Begehung konnte der Bewertungsgegenstand vollumfänglich besichtigt werden
Teilnehmer am Ortstermin:	Ein Vertreter der Antragstellerin sowie der unterzeichnende Sachverständige
Eigentümer:	Aus Datenschutzgründen können diesbezüglich keine Angaben gemacht werden
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Amtsgericht wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgenden Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:500• Unbeglaubigter Grundbuchauszug• Auszug aus dem Baulastenverzeichnis Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Immobilienmarktbericht 2023 für den Bereich MKK und Wetteraukreis• Auskunft aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschuss• Informationen zum Altlastenkataster• Informationen zur Darstellung im Flächennutzungsplan• Informationen zum Bodenrichtwert

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- Der Bewertungsgegenstand besteht nach der Fortführung aus zwei Flurstücken (522/2 und 522/3) Gemäß Vorgabe des Amtsgerichtes wurde die Bewertung so vorgenommen, als sei es ein Grundstück.
- Es liegen keine Dokumente über ein Miet- oder Pachtverhältnis vor.
- Eine Hausverwaltung existiert nicht
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen nach Auskunft der Bauaufsichtsbehörde nicht.
- Gemäß schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidium Darmstadt, besteht für das Bewertungsobjekt keine Eintragungen im Altlastenkataster
- Wertrelevante Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.4 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Wetteraukreis
Ort und Einwohnerzahl:	Bad Nauheim (ca. 33.500 Einwohner); Stadtteil Nieder-Mörlen (ca. 6.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernnungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Friedberg (ca. 7 km entfernt)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 60 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> B3 (ca. 2,0 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A5 (ca. 1,0 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> Bad Nauheim (ca. 3,0 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 41 km entfernt)

2.1.4 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Im Zusammenhang mit dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um ein als Gartenland genutztes Grundstück, welches sich zwischen dem nördlich verlaufenden Bachlauf Usa und einem südlich verlaufenden Feldweg befindet. Parallel zu dem Bewertungsgegenstand befinden sich mehrere gleichwertige Gartenlandgrundstücke, die zusammen einen Streifen zwischen der Wohnbebauung und der landwirtschaftlich genutzten Fläche bilden.

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3,5 km.
 Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung bzw. innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar;
 Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung bzw. innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar;
 öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe und über die Buslinie FB 11 an den ÖPNV angeschlossen
 Ein eigener Bahnhof existiert in Bad Nauheim
 Verwaltung (Stadtverwaltung): Die Stadtverwaltung befindet sich in der Parkstraße 36, Bad Nauheim, ca. 4 km entfernt

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
 überwiegend aufgelockerte, 1-2geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

keine

Topografie:

eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße:
insgesamt 766 m²;

Bemerkungen:
nahezu rechteckige Grundstücksform;
Überbreite

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Das Gartenlandgrundstück ist verkehrstechnisch nur über Feld- bzw. Fußwege erschlossen

Straßenausbau:

nicht ausgebaut

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Das Gartenlandgrundstück ist an keine Versorgungsleitungen oder eine Kanalisation angeschlossen

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Der Bewertungsgegenstand grenzt östlich sowie westlich an ähnlich geartete Gartenlandgrundstücke an. Die Grundstücke sind teilweise mit kleineren Hütten bebaut (analog einer Schrebergartenanlage)
Kein Bauland!

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Es wird ein normal tragfähiger Grund vermutet, keine augenscheinlichen Grundwasserschäden.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen liegen nicht vor

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht ange stellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Das Grundbuch wurde vom Sachverständigen eingesehen.
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Bad Nauheim, Blatt 2930 keine wertbeeinflussende Eintragung.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass die Bewertungsobjekte in keine Bodenordnungsverfahren einbezogen sind.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.4 Baulisten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulistenverzeichnis vor.
Das Baulistenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.4 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Der Bewertungsgegenstand befindet sich im Außenbereich, ein Bebauungsplan existiert nicht.

Innenbereichssatzung: Es existiert keine Innenbereichssatzung für den Bewertungsgegenstand

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: Es existiert keine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für den Bewertungsgegenstand

Verfügungs- und Veränderungssperre: Es existiert keine Verfügungs- und Veränderungssperre für den Bewertungsgegenstand

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Gartenland

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.
Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

Es wird dennoch empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit Ausnahme einer eine baufällige Hütte/ Geräteschuppen unbebaut und wird als Gartenland genutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Nebengebäude

Auf dem Grundstück befindet sich eine baufällige Hütte/Geräteschuppen. Monetär ohne Wert

3.2 Außenanlagen

Das Grundstück befindet sich in einem verwilderten Zustand mit hohem Grasbewuchs und einigen Obstbäumen sowie Gehölzen.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Gartenland genutzte Grundstück in 61231 Bad Nauheim, Im Hinsterfeld zum Wertermittlungstichtag 23.04.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Bad Nauheim	2930	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bad Nauheim	1	522/1

Fläche	766 m ²
--------	--------------------

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.4 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „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 oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die **Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmärkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten** (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2.4 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anstehende Bewertung liegen dem Sachverständigen mehrere wertermittlungsstichtagnah realisierte **Kaufpreise** für unbebaute Grundstücke mit Grundstücksmerkmalen vor, die mit denen des Bewertungsobjekts hinreichend übereinstimmen. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf dieser Basis, d. h. durch Anpassung der einzelnen Vergleichspreise sowohl an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag als auch an die Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21; vgl. auch den nachfolgenden Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.4 Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Objekt → ↓ Merkmal	Bewertungs-objekt	Vergleichsobjekte			
		Bodenrichtwe rt Nr.7	Bodenrichtwe rt Nr.6	Bodenrichtwe rt Nr.5	Bodenrichtwe rt Nr.4
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		LQ1	LQ2	LQ3	LQ4
Wert / Preis [€/m ²]	gesucht	19,09	51,36	52,47	30,30
beitragsrechtlicher Zustand	frei	frei	frei	frei	frei
beitragsfreier Vergleichswert/-preis [€/m ²]		19,09	51,36	52,47	30,30
Stichtag Anpassungsfaktor	23.04.2024 —	10.02.2023 × 1,00	04.07.2023 × 1,00	17.07.2023 × 1,00	29.11.2022 × 1,00
Erläuterung (Fußnotenbezeichnung)					
angepasster beitragsfreier Vergleichswert/-preis [€/m ²]		0,00	0,00	0,00	0,00
Gewicht		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster beitragsfreier Vergleichswert/-preis × Gewicht [€/m ²]		0,00	0,00	0,00	0,00

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichsobjekte

LQ1

Lage: 61231 Nieder-Mörlen,
Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 22.04.2024

LQ2

Lage: 61231 Nieder-Mörlen,
Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 22.04.2024

LQ3

Lage: 61231 Nieder-Mörlen,
Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 22.04.2024

LQ4

Lage: 61231 Bad Nauheim,
Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 22.04.2024

Objekt → ↓ Merkmal	Bewertungs- objekt	Vergleichsobjekte			
		Bodenrichtwe rt Nr.3	Bodenrichtwe rt Nr.2	Bodenrichtwe rt Nr.1	
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		LQ1	LQ2	LQ3	
Wert / Preis [€/m ²]	gesucht	54,95	30,00	21,65	
beitragsrechtlicher Zustand	frei	frei	frei	frei	
+ Werteinfluss durch im BRW/VKP nicht enthaltene Beiträge [€/m ²]		0,00	0,00	0,00	
beitragsfreier Vergleichswert/-preis [€/m ²]		54,95	30,00	21,65	
Stichtag	23.04.2024	27.06.2023	29.03.2023	09.09.2022	
Anpassungsfaktor	—	× 1,00	× 1,00	× 1,00	×
angepasster beitragsfreier Vergleichswert/-preis [€/m ²]		0,00	0,00	0,00	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge [€/m ²]		– 0,00	– 0,00	– 0,00	–
angepasster Vergleichswert/-preis [€/m ²]		0,00	0,00	0,00	
Gewicht		× 1,00	× 1,00	× 1,00	×
angepasster beitragsfreier Vergleichswert/-preis × Gewicht [€/m ²]		0,00	0,00	0,00	

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichsobjekte

LQ1

Lage: 61231 Bad Nauheim,

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 22.04.2024

LQ2

Lage: 61231 Bad Nauheim,

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 22.04.2024

LQ3

Lage: 61231 Bad Nauheim,

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 22.04.2024

Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

(vgl. § 9 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Aus der Summe aller angepassten und für diese Bodenwertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Nicht berücksichtigt wurden Kaufpreise mit erheblichen preislichen Abweichungen („Ausreißer“)

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise	259,82 €/m ²
Summe der Gewichte	: 7,00
vorläufiger gemittelter relativer Bodenwert	= 37,12 €/m²

Hinweis: In den nachfolgenden Wertermittlungsverfahren wird aus bewertungstheoretischen Gründen zunächst der angepasste **beitragsfreie** Bodenwert verwendet. Der Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge wird in den herangezogenen Wertermittlungsverfahren als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.

Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
vorläufiger relativer beitragsfreier Bodenwert auf Vergleichsbasis		37,12 €/m ²
relativer beitragsfreier Bodenwert	=	37,12 €/m²
Fläche	×	766,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	=	28.433,92 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+	0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	=	28.433,92 €
	rd.	28.400,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.04.2024 insgesamt

28.400,00 €

4.4 Vergleichswertermittlung

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

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	28.400,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelauflistung)	+ 0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 28.400,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 5.000,00 €
Vergleichswert	= 23.400,00 €
	rd. 23.400,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-5.000,00 €
• Grundstück verwildert	-5.000,00 €
Summe	-5.000,00 €

4.5 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **23.400,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Gartenland genutzte Grundstück in 61231 Bad Nauheim, Im Hinsterfeld

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Bad Nauheim	2930	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bad Nauheim	1	522/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 23.04.2024 mit rd.

23.400 €

in Worten: **dreiundzwanzigtausendvierhundert 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.

Frankfurt am Main, den 25. April 2024

Jörg Sebastiani

Dipl.-Ing. Architekt

DEKRA Zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung D1 Plus



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 5.000,00 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.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:

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

VW-RL:

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

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Markdatenableitungen des örtlich zuständigen Gutachterausschuss
- [4] Immobilienmarktbericht für den Bereich des MKK sowie des Wetteraukreises

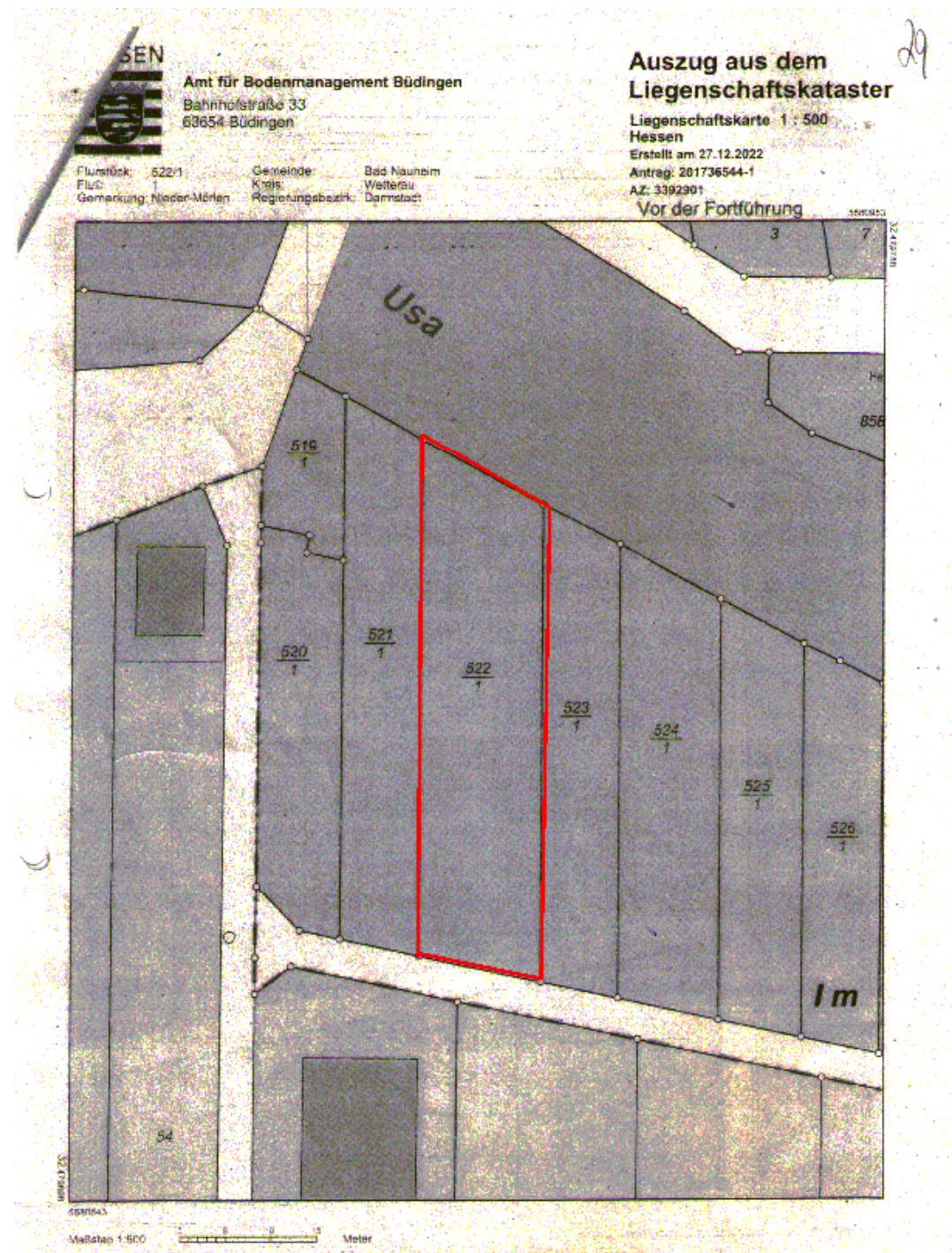
6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 500 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Anlage 2: Fotos

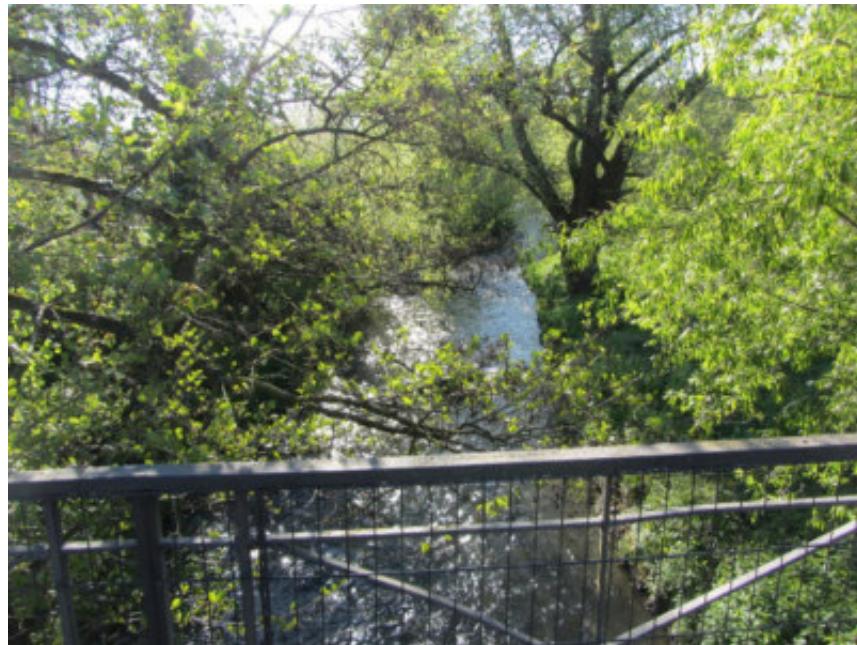
Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 500 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Anlage 2: Fotos

Seite 1 von 11



Angrenzender Bachlauf Usa



Nördlich verlaufende Anliegerstraße „Am Haingraben“

Anlage 2: Fotos

Seite 2 von 11



Bebauung im Straßenverlauf



Feldweg (westlich)

Anlage 2: Fotos

Seite 3 von 11



Feldweg (Südlich)



Feldweg (westlich)

Anlage 2: Fotos

Seite 4 von 11



Bebauung im Straßenverlauf



Feldweg (nördlich)

Anlage 2: Fotos

Seite 5 von 11



Angrenzende landwirtschaftliche Flächen



Zugang zum Grundstück

Anlage 2: Fotos

Seite 6 von 11



Einfriedung des Grundstücks mit Maschendrahtzaun



Einfriedung des Grundstücks mit Maschendrahtzaun

Anlage 2: Fotos

Seite 7 von 11



Bewertungsgegenstand mit Nachbargrundstück



Bewertungsgegenstand

Anlage 2: Fotos

Seite 8 von 11



Bewertungsgegenstand



Vorhandener Baumbestand

Anlage 2: Fotos

Seite 9 von 11



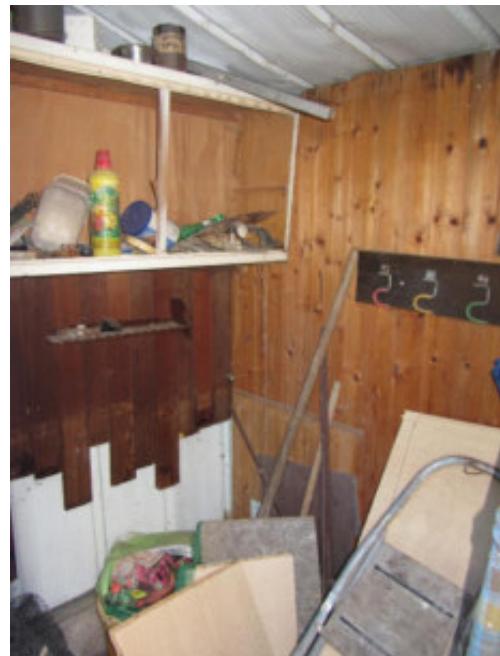
Baufällige Hütte/ Geräteschuppen



Baufällige Hütte/ Geräteschuppen

Anlage 2: Fotos

Seite 10 von 11



Innenraum der Hütte/ Geräteschuppen



Baufällige Hütte/ Geräteschuppen

Anlage 2: Fotos

Seite 11 von 11



Bewertungsgegenstand