

Reinhold Beck
Felix-Wiesner-Straße 1
36391 Züntersbach
Tel. 09741 / 1684

Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
Geprüfter Sachverständiger GIS
Sprengetter Akademie

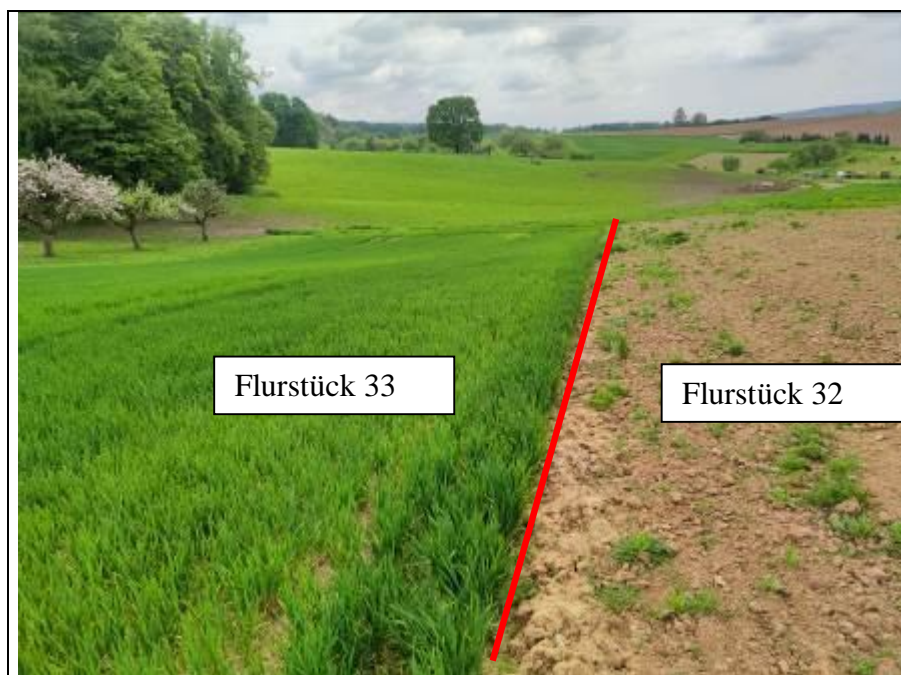
Amtsgericht Gelnhausen
- Zwangsversteigerungsgericht -
Philip-Reis-Straße 9
63571 Gelnhausen

Datum: 16. Mai 2023
Az.: GA 23-16 - B

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das
landwirtschaftlich genutzte Grundstück in
63579 Freigericht – Neuses, Außenbereich, Am Hirschkopf

Aktenzeichen des Amtsgerichtes Gelnhausen 82 K 58/22



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 08.05.2023 ermittelt mit rd.

Grundbuch von Neuses, Blatt 552					
Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	Verkehrswert
3	Neuses	9	33	1.991 m ²	4.200,-- €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht insgesamt aus 19 Seiten, inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 7 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Fragen des Amtsgerichts	3
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.....	5
2.3	Erschließung	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....	6
2.4.1	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	6
2.5.2	Bauplanungsrecht	6
2.5.3	Bauordnungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	7
3	Beschreibung der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke.....	7
3.1	Vorbemerkung zu den Grundstücksbeschreibungen.....	7
3.2	Derzeitige Nutzung und Verpachtungssituation	7
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	8
4.1	Grundstücksdaten.....	8
5	Verfahren der Wertermittlung.....	8
5.1	Wertermittlungsverfahren.....	8
5.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	8
5.3	Auswahl des Verfahrens	9
5.3.1	Vergleichswertverfahren	9
5.3.2	Ertragswertverfahren	9
5.3.3	Sachwertverfahren.....	9
5.4	Bodenwertermittlung.....	10
5.4.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	10
5.4.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 3	10
5.4.3	Tabelle mit möglichen Zu- bzw. Abschlägen auf den Bodenrichtwert.....	10
5.4.4	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 3	11
5.5	Verkehrswerte	12
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	13
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	13
6.1.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	13
7	Verzeichnis Anlagen	13

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Landwirtschaftlich genutztes Grundstück im Außenbereich (Ackerland) – Am Hirschkopf

Objektadresse: 63579 Freigericht - Neuses, Außenbereich

Grundbuchangaben: Grundbuch von Neuses, Blatt 1926

Katasterangaben:

Grundbuch von Neuses, Blatt 1926					
Lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
3	Neuses	9	33	Landwirtschaftsfläche, Am Hirschkopf	1.991 m ²
				Gesamtfläche	1.991 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Gelnhausen
Philipp-Reis-Straße 9
63571 Gelnhausen
Auftrag vom 06.04.2023
(Datum des Auftragschreibens des Amtsgerichtes)

Eigentümer (lt. Grundbuch) siehe Anschreiben

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungsstichtag: 08.05.2023

Qualitätsstichtag: 08.05.2023

Tag der Ortsbesichtigung: 08.05.2023 in der Zeit von 16:00 – 16:20 Uhr

Teilnehmer am Ortstermin: Der Sachverständige

Sonstiges:

1.4 Fragen des Amtsgerichts

Ob Verdacht auf ökologische Altlasten bestehen? Keine

Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen? Unbebautes Grundstück im Außenbereich

Feststellung des zuständigen Kaminkehrers:	Unbebautes Grundstück im Außenbereich
Gegebenenfalls die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz.	Unbebautes Grundstück im Außenbereich
Ob und gegebenenfalls welche Mieter und Pächter vorhanden sind?	Unbebautes landwirtschaftliche genutztes Grundstück im Außenbereich. Das Grundstück ist verpachtet.
Ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht?	Unbebautes Grundstück im Außenbereich
Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird?	Keiner
Ob Maschinen oder Betriebs-einrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang).	Unbebautes Grundstück im Außenbereich
Ob ein Energieausweis vorliegt?	Unbebautes Grundstück im Außenbereich
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Sachverständigen wurden durch eigene Erhebungen folgende Auskünfte und Unterlagen für diese Gutachten-Erstellung herangezogen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Straßenkarte und Ortsplan von Freigericht - Neuses• Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1000, vom 08.05.2023• Grundbuchauszug von Neuses, Blatt 1926 vom 24.04.2023• sonstige Bewertungsdaten aus der im Abschnitt 5.1 aufgeführten Fachliteratur.• Die notwendigen Recherchen wurden am 20.05.2023 abgeschlossen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Hessen
 Kreis: Main-Kinzig-Kreis
 Ort und Einwohnerzahl: Biebergemünd ca. 8.570 Einwohner
 Neuses: ca. 750 Einwohner

Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)

Nächstgelegene Orte:	größere	Gelnhausen	(ca. 17 km entfernt)
		Hanau	(ca. 40 km entfernt)
		Frankfurt	(ca. 60 km entfernt)
		Aschaffenburg	(ca. 60 km entfernt)
		Fulda	(ca. 65 km entfernt)
		Darmstadt	(ca. 85 km entfernt)
Landeshauptstadt:		Wiesbaden	(ca. 99 km entfernt)
Bundesstraßen:		B 276	ca. 0,5 km entfernt
Autobahnzufahrt:		A 66 Anschlussstelle Gelnhausen Ost (44)	ca. 15 km
		A 66 Anschlussstelle Bad Orb / Wächtersbach (45)	ca. 12 km
Bahnhof:		Biebergemünd – Wirtheim	(ca. 10 km entfernt)
		Wächtersbach	(ca. 16 km entfernt)
Flughafen:		Frankfurt/M.	(ca. 74 km entfernt),

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: ca. 1,0 km vom Ortszentrum von Neuses entfernt.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: Keine, unbebaute landwirtschaftliche genutzte Grundstücke

Beeinträchtigungen: keine

2.2 Gestalt und Form

Des landwirtschaftlich genutzten Grundstücks im Außenbereich:

Flurstück	Nutzung / Bezeichnung	Fläche	Bemerkung
33	Landwirtschaftsfläche Am Hirschkopf	1.991 m ²	Annähernd trapezförmige Form ca. 110 m Lang und ca. 18 m im Mittel Breit.
Gesamtfläche		1.991 m ²	

2.3 Erschließung

Straßenart:	Das landwirtschaftliche Grundstücke im Außenbereich befinden sich im Umkreis von ca. 0,5 km um Neuses und ist über asphaltierte bzw. geschotterte oder leicht befestigte Feldwege zu erreichen.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Keine, land- und forstwirtschaftliche Grundstücke im Außenbereich
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Keine
Grundstücksbesonderheiten:	keine
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	nicht ersichtlich

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Das Grundbuch wurde eingesehen. Hiernach bestehen (bzw. bestanden am Wertermittlungsstichtag) im Grundbuch von Neuses, Blatt 1926 in Abteilung II folgende wertbeeinflussenden Eintragungen. <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Gelnhausen-Zwangsversteigerungsabteilung-, 82 K 58/22; eingetragen am 17.03.2023
Anmerkung:	Eintragungen, die in Abt. II und Abt. III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Keine bekannt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt eine schriftliche Auskunft vom 14.04.2023 zum Inhalt des Baulastenverzeichnisses durch den Main-Kinzig-Kreis vor. Hiernach enthält das Baulastenverzeichnis bezüglich des Bewertungsobjekts keine Eintragungen.
Denkmalschutz:	Das Bewertungsobjekt ist nicht in die Liste der Einzeldenkmäler bzw. Bodendenkmäler des Main-Kinzig-Kreises eingetragen. Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Flächen der Land- und Forstwirtschaft
---------------------------------------	---------------------------------------

Festsetzungen im Bebauungsplan: Außenbereichsgrundstück, kein Bebauungsplan vorhanden.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung: Unbebautes Grundstück im Außenbereich

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand: Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (vgl. § 5 Abs. 1 ImmoWertV)

Beitrags- und Abgabensituation: Keine

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen auf den Angaben der Gemeindeverwaltung von Biebergemünd und des Main-Kinzig-Kreises.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das landwirtschaftliche genutzte Grundstück im Außenbereich ist verpachtet.

Folgenutzung: Für das Flurstück wird eine landwirtschaftliche Nutzung (Ackerland) als wirtschaftliche Folgenutzung unterstellt.

3 Beschreibung der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke

3.1 Vorbemerkung zu den Grundstücksbeschreibungen

Grundlage für die Grundstücksbeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, sowie der vorgefundenen örtlichen Gegebenheiten.

3.2 Derzeitige Nutzung und Verpachtungssituation

Der forstwirtschaftlichen Grundstücke im Außenbereich:

Flurstück	Nutzung / Bezeichnung	Fläche	Bemerkung
33	Landwirtschaftsfläche Am Hirschkopf	1.991 m ²	Nutzung als Ackerland, ca. 1,0 km von der Ortsmitte entfernt, Zufahrt über asphaltierten, bzw. geschotterten Feldweg bis zum Grundstück, das Grundstück ist leicht hängig und fällt von Nordosten nach Südwesten ab, annähernd rechteckiges (leicht trapezförmig) und gut zu bewirtschaftendes Grundstück. Das Grundstück ist verpachtet. Tatsächliche Nutzung: 1.991 m ² Ackerland Bodenschätzung: 1.991 m ² Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Löß (Lö), Bodenzahl 68, Ackerzahl 58, Ertragsmesszahl 1.155
Gesamtfläche		1.991 m²	Gesamtertragsmesszahl des Grundstücks 1.155

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das landwirtschaftlich genutzte Grundstück in 63579 Freigericht - Neuses, Außenbereich zum Wertermittlungsstichtag 08.05.2023 ermittelt.

Grundbuch von Neuses, Blatt 552					
Lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
3	Neuses	9	33	Landwirtschaftsfläche Am Hirschberg	1.991 m ²
				Gesamtfläche	1.991 m ²

5 Verfahren der Wertermittlung

5.1 Wertermittlungsverfahren

Im Rahmen dieses Gutachtens ist der Verkehrswert des Objekts zu ermitteln.

Das Ziel der Verkehrswertermittlung ist es, einen marktkonformen Wert des Grundstücks – also den wahrscheinlichsten Kaufpreis am Wertermittlungsstichtag, zu bestimmen.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes bietet die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) drei Verfahren an. Nach den geltenden Vorschriften (§ 6 ImmoWertV) sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- das Vergleichsverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV),
- das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) und
- das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

5.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Ziel dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert, also den am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Verfahrenswahl wird deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag fiktiv unterstellten, Kauffall abgestellt.

Im Sinne des Verkehrswertes nach der Definition in § 194 BauGB orientiert sich die Beurteilung am gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswertes heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten und Marktanpassungsfaktoren¹ am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (also aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden und zur Verfügung stehen.

¹ Im Sinne des § 193 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV.

Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen), die in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschen, entsprechen.

5.3 Auswahl des Verfahrens

5.3.1 Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren nach §§ 24 bis 26 ImmoWertV wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichsgrundstücken ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichende übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.

Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswertes geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des Bewertungsobjekts übereinstimmen.

Für das zu bewertende Objekt liegen **kein** Vergleichsfaktor und **keine** geeigneten Vergleichspreise vor, deshalb kann das Vergleichswertverfahren nicht durchgeführt werden.

5.3.2 Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren nach §§ 27 bis 34 ImmoWertV wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar, wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden. Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist.

Das zu bewertende Objekt ist **ertragsorientiert**. Die für Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten stehen zur Verfügung. Deshalb wird das Ertragswertverfahren angewendet.

Der Bodenwert (§ 40 ImmoWertV) wird auch im Ertragswertverfahren vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt.

5.3.3 Sachwertverfahren

Im Sachwertverfahren nach §§ 35 bis 39 ImmoWertV wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 40 ImmoWertV) ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwert- bzw. Marktanpassungsfaktoren zu berücksichtigen. Das Sachwertverfahren wird benutzt, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht.

Für diese Objektart stehen **keine** Marktanpassungsfaktoren zur Verfügung, die Anwendung des Sachwertverfahrens scheidet daher aus.

Bemerkung zur Bewertung der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke:

Da auf Grund fehlender Verkaufsfälle das Vergleichswertverfahren nicht angewendet werden kann, wird hier für die Bewertung der Bodenrichtpreis des Gutachterausschusses als Grundlage herangezogen und auf die örtlichen Gegebenheiten angepasst.

5.4 Bodenwertermittlung

5.4.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für landwirtschaftliche Nutzflächen für die Gemeinde Freigericht, Ortsteil Neuses, im Bereich des Bewertungsgrundstücks **2,00 €/m²** für Ackerland bei einer Ackerzahl von 65 gemäß Richtwertetabelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises zum **Stichtag 01.01.2022**.

Nutzungsart	Bodenart	Ackerzahl	Grünlandzahl	Bodenrichtwert
Grünland	keine Angaben		46	1,70 €/m²
Ackerland	keine Angaben	65		2,00 €/m²
Wald (inkl. Aufwuchs)	keine Angaben	keine Angaben	keine Angaben	0,90 €/m²

5.4.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 3

Wertermittlungsstichtag	=	08.05.2023
Entwicklungszustand	=	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
Art der Nutzung	=	Grünland
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	unbebaut
Grundstücksfläche	=	1.991 m ²

5.4.3 Tabelle mit möglichen Zu- bzw. Abschlägen auf den Bodenrichtwert

Nachstehende Tabelle zeigt verschiedene Auswirkungen, die die Werte / Preise von landwirtschaftlichen Flächen beeinflussen können. Diese könne / werden als Zu- oder Abschläge auf den vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwert herangezogen.

Merkmale	Auswirkungen prozentualer Zu- oder Abschlag
Form	regelmäßig Unregelmäßig
	0 % - 8 %
Geländeneigung	0 % 5 % 10 % 15 %
	0 % - 9 % - 13 % - 16 %
Ackerzahl-Differenz zum Richtwertgrundstück	20 kleiner 10 kleiner 0 10 größer 20 größer
	o 20 % o 10 % 0 % + 9 % + 18 %
Flächen	0,25 ha 0,50 ha 1,00 ha 3,00 ha 5,00 ha 7,00 ha
	- 14 % - 7 % 0 % + 8 % + 12 % + 15 %
Entfernung zum Ort	bis 1 km 1 – 2 km Über 2 km
	+ 10 % o 5 % o 10 %
Erschließung	
Normal ausgebauter Weg	0 %
Schlechter Zustand	bis - 25 %

5.4.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 33

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.05.2023 und die Wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand			Erläuterung
tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	2,00 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	2,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	08.05.2023	× 1,10	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Nutzungsart	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)	× 1,00	
lageangepasster b/a-freier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 2,20 €/m ²	
Fläche (m ²)	10.000	1.991 m ²	× 0,85	E2
Nutzungsart	Ackerland	Ackerland	× 1,00	
Acker- bzw. Grünlandzahl	65	58	× 0,93	E3
Sonstige Einflüsse		Ortsnähe	× 1,20	E4
Form	regelmäßig	regelmäßig	× 1,00	
Geländeneigung	0 %	0 %	× 1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 2,09 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 2,09 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer b/a-freier Bodenwert	=	2,09 €/m²	
Fläche	×	1.991 m ²	
b/a-freier Bodenwert	=	4.161,19 € rd. <u>4.200,00 €</u>	

Der b/a-freie Bodenwert des Flurstücks 33 beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.05.2023

insgesamt **4.200,00 €**

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

- E1:** Aufgrund der Lage auf dem Immobilienmarkt wird eine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes in Höhe von 10 % (Faktor 1,10) vorgenommen.
- E2:** Für die gegenüber dem Richtwertgrundstück geringere Fläche wird eine Anpassung auf den Bodenrichtwertes in Höhe von 15 % (Faktor 0,85) vorgenommen.
- E3:** Für die gegenüber dem Richtwertgrundstück geringere Ackerzahl (58 statt 65) wird eine Anpassung auf den Bodenrichtwertes in Höhe von 7 % (Faktor 0,93) vorgenommen.
- E4:** Aufgrund der geringen Entfernung und Lage am Ortsrand wird eine Anpassung des Bodenrichtwertes in Höhe von 20 % (Faktor 1,20) vorgenommen.

5.5 Verkehrswert

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

Der **Verkehrswert** für das landwirtschaftlich genutzte Grundstück in 63579 Freigericht - Neuses, Außenbereich (Am Hirschberg) wird zum Wertermittlungstichtag 08.05.2023 mit rd.

Grundbuch von Neuses, Blatt 552					
Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	Verkehrswert
3	Neuses	9	33	1.991 m ²	4.200,-- €

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.

Züntersbach, den 16. Mai 2023

Reinhold Beck – Diplom Sachverständiger DIA
Zertifizierte Immobiliengutachter DIAZert (LS) DIN EN ISO/ICE 17024

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 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 Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden 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 1.000.000,00 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.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2787)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I 2010, 639)
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05.09.2012 (BAnz AT 8.10.2012 B1)
- Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20.4.2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3)
- Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie - EW-RL) vom 12.11.2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)
- Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BAnz AT 18.10.2012 B1)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.11.2007 (BGBl. I 2007, 2614)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

6.1.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- KLEIBER, Wolfgang „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Bundesanzeiger Verlag, Kommentar und Handbuch, 8. Auflage 2017
- Sprengnetter, Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar
- Sprengnetter, Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen
- Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Fachzeitschrift für die Immobilienwirtschaft, laufende Ausgaben

7 Verzeichnis Anlagen

- Anlage 1:** Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage der Bewertungsobjekts
- Anlage 2:** Auszug aus dem Ortsplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts im Außenbereich
- Anlage 3:** Luftbild des Bewertungsobjekts
- Anlage 4:** Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 5:** Fotos des Bewertungsobjekts

Anlage 1: Lage in der Region

Übersichtskarte (Previewkarte) 1:200.000
MairDumont

63579 Freigericht | Hanauer Landstr. 12



Maßstab 1:200.000	Ausdehnung:32.000m x 32.000m
(im Papierausdruck)	Keine Verschiebung zur Lage.

Übersichtskarte M1:200.000 mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist ausdrücklich nicht gestattet.)

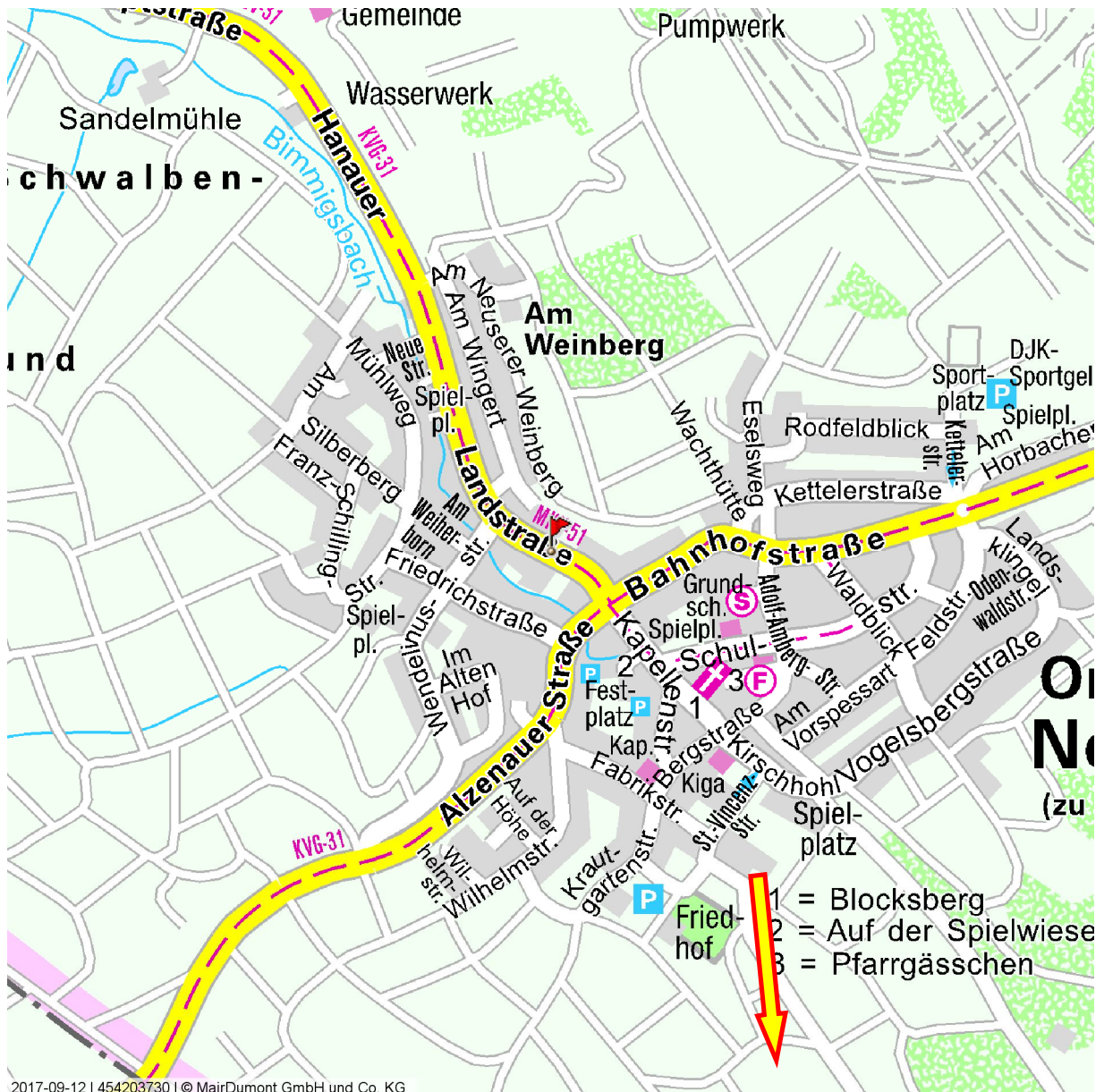
Die Übersichtskarte 1:200.000 wird herausgegeben vom MairDumont. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 angeboten. Die Karte darf nur einmal in ein Exposé integriert und einmalig ausgedruckt werden. Eine Vervielfältigung ist dabei ausdrücklich nicht gestattet.

Datenquellen: Übersichtskarte 1:200.000 MairDumont, MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2015

Anlage 2: Innerörtliche Lage

Stadtplan (Previewkarte) 1:20.000 MairDumont

63579 Freigericht | Hanauer Landstr. 12



2017-09-12 | 454203730 | © MairDumont GmbH und Co. KG



Maßstab 1:10.000

Ausdehnung: 1.600m x 1.600m

(im Papierausdruck)

Keine Verschiebung zur Lage.

Stadtplan M1:20.000 mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist ausdrücklich nicht gestattet.)

Der Stadtplan wird herausgegeben vom MairDumont. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:20.000 angeboten. Die Karte darf nur einmal in ein Exposé integriert und einmalig ausgedruckt werden. Eine Vervielfältigung ist dabei ausdrücklich nicht gestattet.

Datenquellen: Stadtplan 1:20.000 MairDumont, MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2015

Anlage 3: Luftbild von Flurstücke 33



Anlage 4: Auszug aus der Katasterkarte

HESSEN



Amt für Bodenmanagement Büdingen

Bahnhofstraße 33
63654 Büdingen

Flurstück: 32
Flur: 9
Gemarkung: Neuses

Gemeinde: Freigericht
Kreis: Main-Kinzig
Regierungsbezirk: Darmstadt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

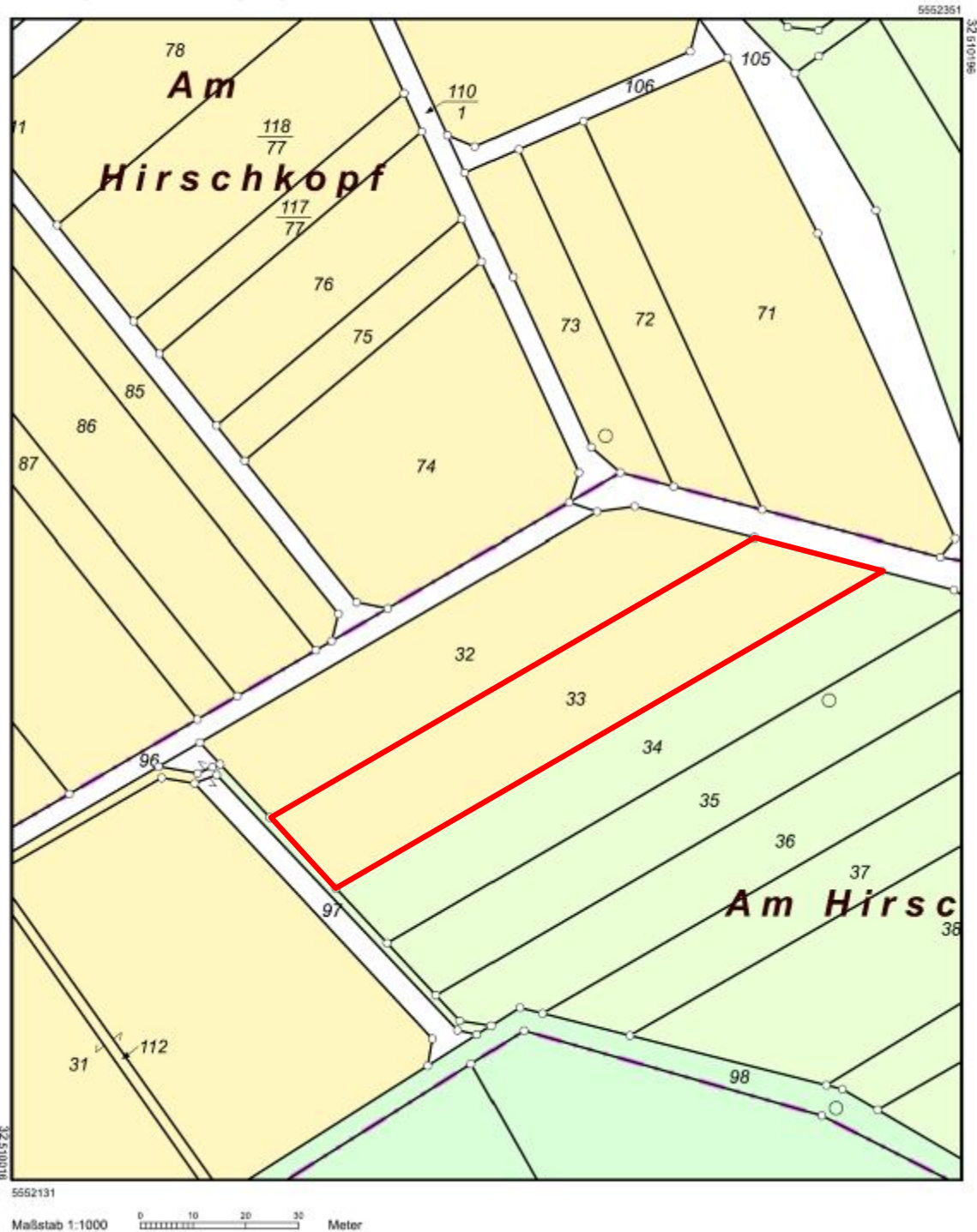
Liegenschaftskarte 1 : 1000

Hessen

Erstellt am 08.05.2023

Antrag: 202025671-1

AZ: Kerschbaum 1



Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

Anlage 5 Fotos der landwirtschaftlichen Fläche im Außenbereich, Flurstück 33

Bild 1



Blick auf die Zufahrt zum Bewertungsgrundstück, Flurstück 33 (Nutzung als Ackerland)

Bild 2



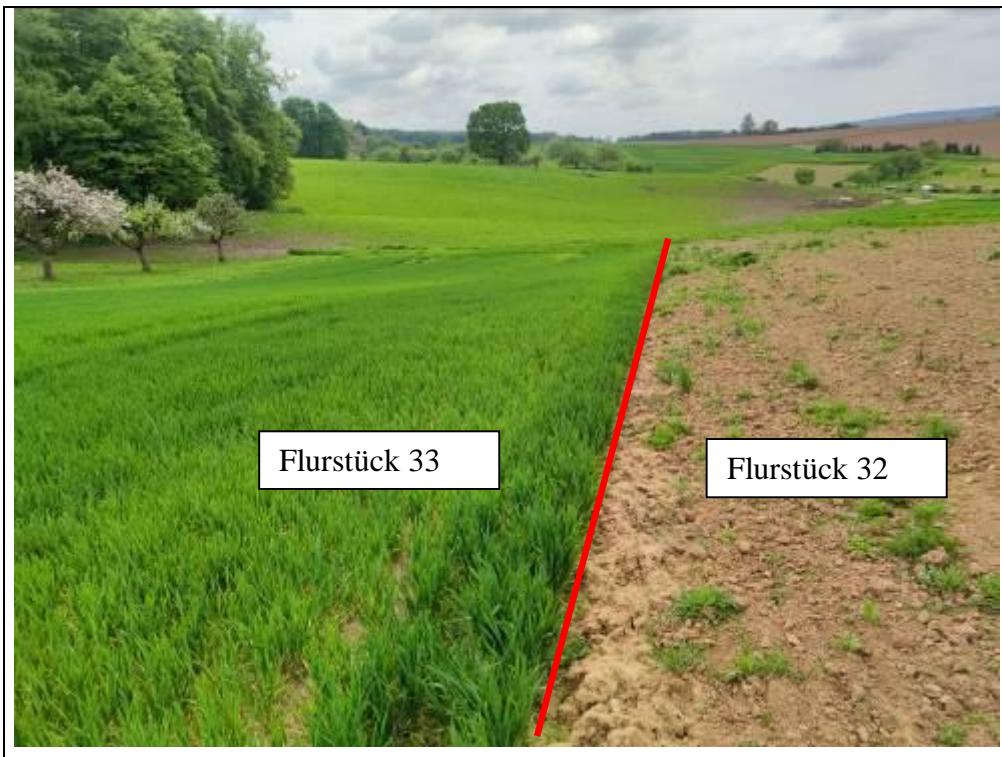
Blick auf das Bewertungsgrundstück, Flurstück 33 (Nutzung als Ackerland)

Bild 3



Blick auf das Bewertungsgrundstück, Flurstück 33 (Nutzung als ackerland)

Bild 4



Blick auf das Bewertungsgrundstück, Flurstück 33 (Nutzung als Ackerland)