

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

Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Be-
wertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken, für Mieten und Pachten
Geprüfter Sachverständiger GIS
Sprengeter Akademie

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

Datum: 20. September 2023
Az.: GA 23-23 - 5

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das
landwirtschaftlich genutzte Grundstück in
63633 Birstein - Fischborn, Außenbereich, An der Fischborn

Aktenzeichen des Amtsgerichtes Gelnhausen 83 K 26/23



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 01.09.2023 ermittelt mit rd.

Grundbuch von Fischborn, Blatt 387					
Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	Verkehrswert
17	Fischborn	9	26	9.424 m ²	12.000,- €

[Ausfertigung Nr. 1](#)

Dieses Gutachten besteht insgesamt aus 20 Seiten, inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 6 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.....	6
2.3	Erschließung	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....	6
2.4.1	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
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.....	8
3.1	Vorbemerkung zu den Grundstücksbeschreibungen.....	8
3.2	Derzeitige Nutzung und Verpachtungssituation	8
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	9
4.1	Grundstücksdaten.....	9
5	Verfahren der Wertermittlung.....	9
5.1	Wertermittlungsverfahren.....	9
5.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	9
5.3	Auswahl des Verfahrens	10
5.3.1	Vergleichswertverfahren	10
5.3.2	Ertragswertverfahren	10
5.3.3	Sachwertverfahren.....	10
5.4	Bodenwertermittlung.....	11
5.4.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	11
5.4.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 26	11
5.4.3	Tabelle mit möglichen Zu- bzw. Abschlägen auf den Bodenrichtwert.....	11
5.4.4	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 26.....	12
5.5	Verkehrswerte	13
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	14
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	14
6.1.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	14
7	Verzeichnis Anlagen	14

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Landwirtschaftlich genutztes Grundstück im Außenbereich (Grünland und Ackerland)

Objektadresse: 63633 Birstein - Fischborn, Außenbereich

Grundbuchangaben: Grundbuch von Fischborn, Blatt 387

Katasterangaben:

Grundbuch von Fischborn, Blatt 387					
Lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
16	Fischborn	9	26	Landwirtschaftsfläche, An der Fischborn	9.424 m ²
				Gesamtfläche	9.424 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Gelnhausen
Philipp-Reis-Straße 9
63571 Gelnhausen
Auftrag vom 12.07.2023
(Datum des Auftragsschreibens 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: 01.09.2023

Qualitätsstichtag: 01.09.2023

Tag der Ortsbesichtigung: 01.09.2023 in der Zeit von 15:30 – 16:00 Uhr

Teilnehmer am Ortstermin: Der Sachverständige

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:	Vom Sachverständigen wurden durch eigene Erhebungen folgende Auskünfte und Unterlagen für diese Gutachten-Erstellung herangezogen: <ul style="list-style-type: none">• Straßenkarte und Ortsplan von Birstein - Fischborn• Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1000, vom 26.07.2023• Grundbuchauszug von Fischborn, Blatt 387 vom 28.07.2023• sonstige Bewertungsdaten aus der im Abschnitt 5.1 aufgeführten Fachliteratur.• Die notwendigen Recherchen wurden am 19.09.2023 abgeschlossen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen	
Kreis:	Main-Kinzig-Kreis	
Ort und Einwohnerzahl:	Birstein (Gesamtgemeinde)	ca. 6.300 Einwohner
	Ortsteil Fischborn:	ca. 470 Einwohner

Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)

Nächstgelegene Orte:	größere	Gelnhausen	(ca. 28 km entfernt)
		Büdingen	(ca. 22 km entfernt)
		Frankfurt	(ca. 70 km entfernt)
		Aschaffenburg	(ca. 75 km entfernt)
		Fulda	(ca. 45 km entfernt)
		Darmstadt	(ca. 95 km entfernt)
Landeshauptstadt:		Wiesbaden	(ca. 110 km entfernt)
Bundesstraßen:		B 276 führt durch den Ortsteil Fischborn	
Autobahnzufahrt:		A 66 Anschlussstelle Bad Orb / Wächtersbach (45) ca. 18 km	
Bahnhof:		Wächtersbach	(ca. 16 km entfernt)
Flughafen:		Frankfurt/M.	(ca. 82 km entfernt),

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ca. 1,7 km vom Ortsrand von Fischborn gelegen.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Keine, Lage komplett im Außenbereich
Beeinträchtigungen:	keine

2.2 Gestalt und Form

Des landwirtschaftlich genutzten Grundstücks im Außenbereich:

Flurstück	Nutzung / Bezeichnung	Fläche	Bemerkung
26	Landwirtschaftsfläche An der Fischborn	9.424 m ²	Trapezförmige Form bei ca. 110 m mittlere Länge und ca. 90 m im Mittel Breit.
Gesamtfläche		9.424 m ²	

2.3 Erschließung

Straßenart: Das landwirtschaftliche Grundstück im Außenbereich befinden sich ca. 1,7 km vom Ortszentrum von Fischborn entfernt und ist über asphaltierte Straße bis ca. 300 vor dem Grundstück 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 Fischborn, Blatt 387 in Abteilung II folgende wertbeeinflussenden Eintragungen.

1. Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Gelnhausen -Zwangsversteigerungsabteilung-, 823K 5/23; eingetragen am 06.06.2023

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 28.07.2023 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. § 3 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 Birstein und des Main-Kinzig-Kreises.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das landwirtschaftliche genutzte Grundstück im Außenbereich ist verpachtet. Es befindet sich ca. 1,4 km von der letzten Bebauung entfernt und wird landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzt.

Folgenutzung: Für das Flurstück wird eine landwirtschaftliche Nutzung 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
2649	Landwirtschaftsfläche An der Fischborn	9.424 m ²	<p>Nutzung als Acker- und Grünland, ca. 1,4 km von der letzten Bebauung entfernt, Zufahrt über asphaltierte Straße bis ca. 300 vor dem Grundstück, restliche Wegfläche als leicht befestigter Feldweg bis zum Grundstück. Das Grundstück fällt von Nordwesten leicht nach Südosten ab.</p> <p>Das Grundstück ist verpachtet.</p> <p>Fläche: 9.424 m²</p> <p>Tatsächliche Nutzung: 9.424 m² Ackerland</p> <p>Bodenschätzung:</p> <p>4.839 m² Acker- Grünland (AGR), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Verwitterung (V), Bodenzahl 57, Ackerzahl 47, Ertragsmesszahl 2.274</p> <p>4.585 m² Acker- Grünland (AGR), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Verwitterung (V), Bodenzahl 53, Ackerzahl 42, Ertragsmesszahl 1.926</p>
Gesamtfläche		9.424 m²	Gesamtertragsmesszahl des Grundstücks 4.200

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das landwirtschaftlich genutzte Grundstück in 63633 Birstein - Fischborn, Außenbereich zum Wertermittlungsstichtag 01.09.2023 ermittelt.

Grundbuch von Fischborn, Blatt 387					
Lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
17	Fischborn	9	26	Landwirtschaftsfläche An der Fischborn	9.424 m ²
				Gesamtfläche	9.424 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 Birstein, Ortsteil Fischborn, im Bereich des Bewertungsgrundstücks **1,10 €/m²** für Ackerland 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		36	0,85 €/m²
Ackerland	keine Angaben	40		1,10 €/m²
Freizeitgartenfläche	Keine Angaben			2,10 €/m²
Wald (inkl. Aufwuchs)	keine Angaben	keine Angaben	keine Angaben	0,30 €/m²

5.4.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 26

Wertermittlungsstichtag	=	01.09.2023
Entwicklungszustand	=	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
Art der Nutzung	=	Acker- Grünland
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	unbebaut
Grundstücksfläche	=	9.424 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	0 %
	Unregelmäßig	- 8 %
Geländeneigung	0 %	0 %
	5 %	- 9 %
	10 %	- 13 %
	15 %	- 16 %
Ackerzahl-Differenz zum Richtwertgrundstück	20 kleiner	o 20 %
	10 kleiner	o 10 %
	0	0 %
	10 größer	+ 9 %
	20 größer	+ 18 %
Flächen	0,25 ha	- 14 %
	0,50 ha	- 7 %
	1,00 ha	0 %
	3,00 ha	+ 8 %
	5,00 ha	+ 12 %
	7,00 ha	+ 15 %
Entfernung zum Ort	bis 1 km	+ 10 %
	1 – 2 km	o 5 %
	Über 2 km	o 10 %
Erschließung	Normal ausgebauter Weg	0 %
	Schlechter Zustand	bis - 25 %

5.4.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 26

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.09.2023 und die Wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand			Erläuterung
tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	1,10 €/m ²	E01
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1,10 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	01.09.2023	× 1,10	

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			=	1,21 €/m ²
Fläche (m ²)	10.000 m ²	9.424 m ²	× 1,00	
Nutzungsart	Ackerland	Acker-Grünland	× 1,00	
Acker- bzw. Grünlandzahl	41	45	× 1,05	E02
Sonstige Einflüsse			× 1,00	
Form	regelmäßig	regelmäßig	× 1,00	
Geländeneigung			× 1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	1,27 €/m ²
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	1,27 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer b/a-freier Bodenwert		=	1,27 €/m²
Fläche		×	9.424 m ²
b/a-freier Bodenwert		=	11.968,48 € rd. <u>12.000,00 €</u>

Der b/a-freie Bodenwert des Flurstücks 26 beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.09.2023 insgesamt

12.000,00 €

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

- E01:** Aufgrund der Überwiegenden Nutzung als Ackerland wird hier der Bodenrichtwert für Ackerland zugrunde gelegt.
- E02:** Aufgrund der besseren Ackerzahl bzw. Grünlandgrundzahl wird hier ein Zuschlag in Höhe von 5 % (Faktor 1,05) auf den Bodenrichtwert vorgenommen.

5.5 Verkehrswerte

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 63633 Birstein - Fischborn, Außenbereich (An der Fischborn) wird zum Wertermittlungsstichtag 01.09.2023 mit rd.

Grundbuch von Fischborn, Blatt 387					
Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	Verkehrswert
16	Fischborn	9	26	9.424 m ²	12.000,- €

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 20. September 2023

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

Urheberrecht, 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

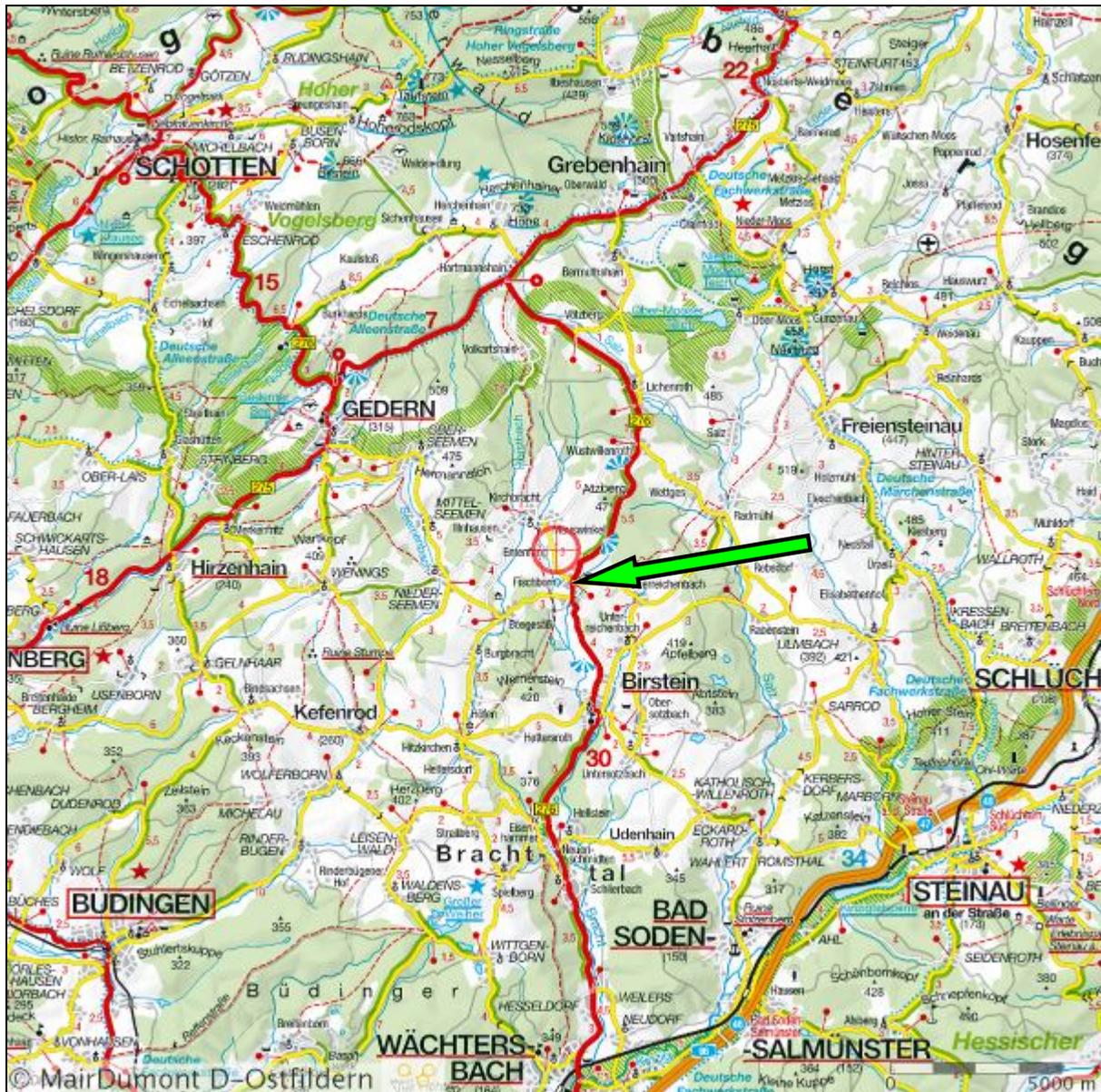
- KLEIBER, Wolfgang „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Bundesanzeiger Verlag, Kommentar und Handbuch, 8. Auflage 2017
- Sprengnetter, Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar
- Sprengnetter, Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen
- Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Fachzeitschrift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

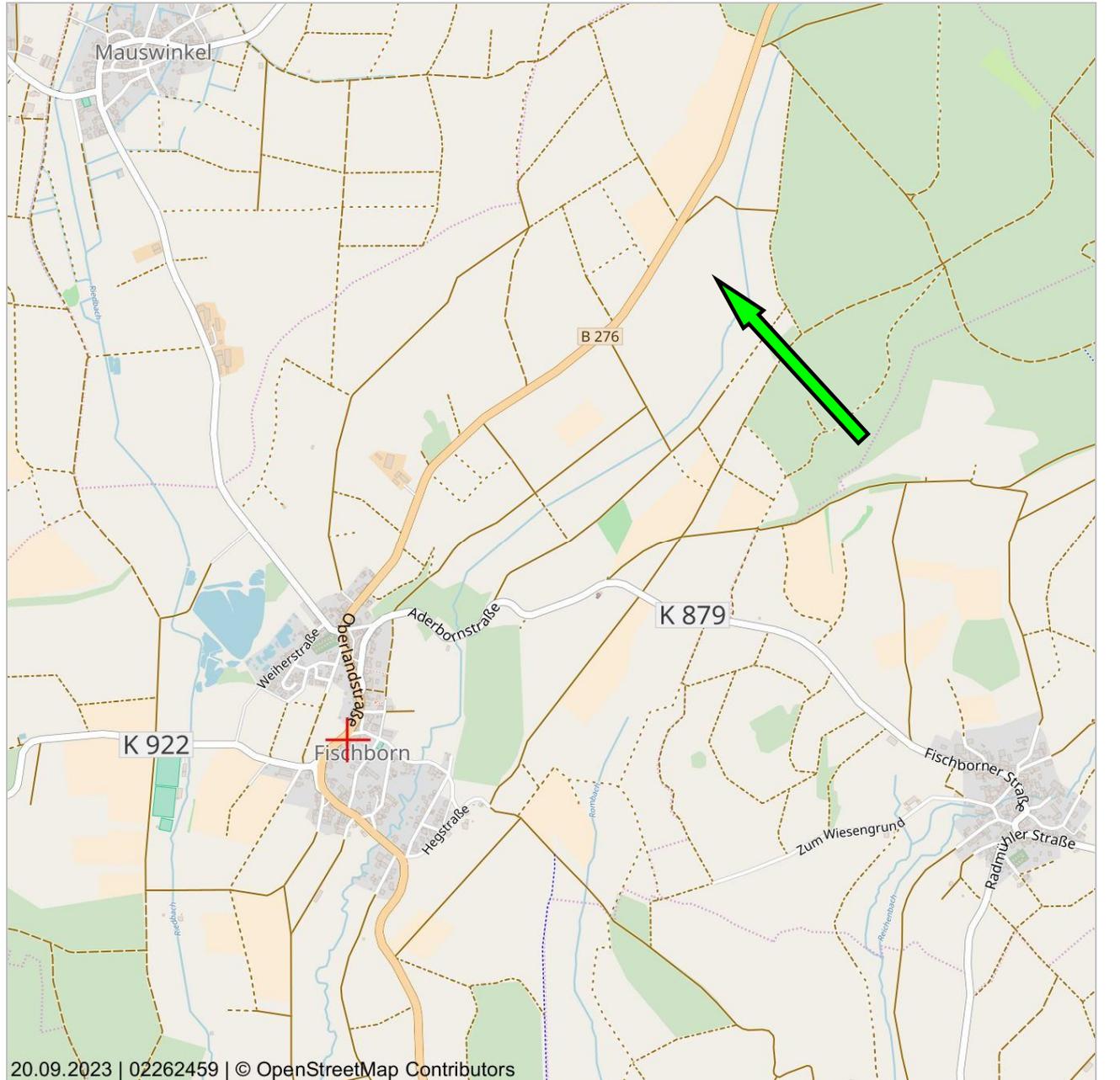
Anlage 1: Lage in der Region

Übersichtskarte, detailliert



Quelle: Deutsche Generalkarte, MAIRDUMONT PROMOTION, Ostfildern (Kemnat)
Aktualität: 2011

Anlage 1: Außerörtliche Lage des Bewertungsgrundstücks



Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



0

2.000 m

Regionalkarte in verschiedenen Maßstäben. Die Regionalkarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Die Regionalkarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:20.000 bis 1:100.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

Anlage 3: Luftbild von Flurstücke 26



Anlage 4: Katasterkarte von Flurstück 26



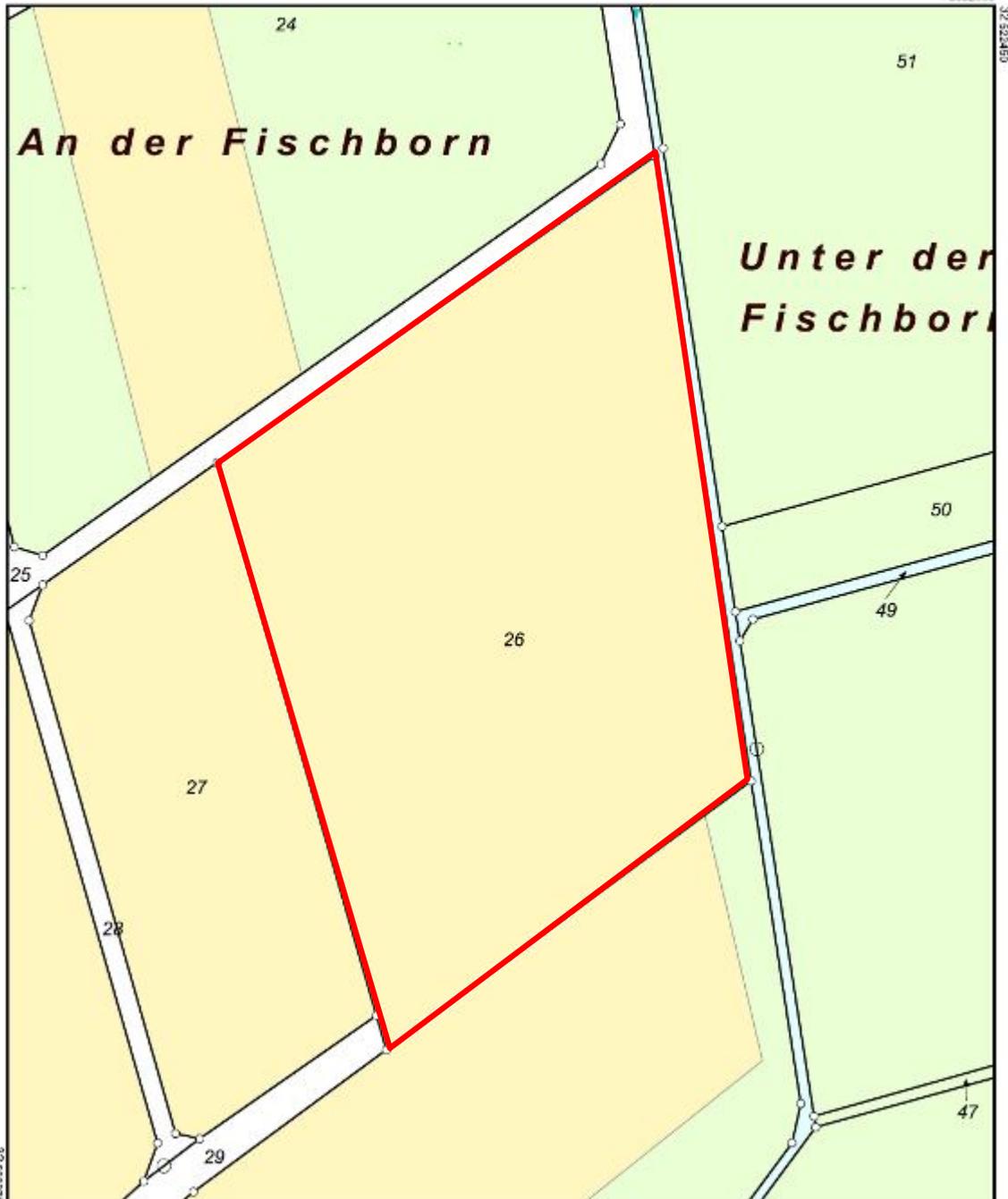
Amt für Bodenmanagement Büdingen
Bahnhofstraße 33
63654 Büdingen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 1000
Hessen
Erstellt am 26.07.2023
Antrag: 202118551-3
AZ: Schmidt - Lofink 3

Flurstück: 26
Flur: 9
Gemarkung: Fischborn

Gemeinde: Birstein
Kreis: Main-Kinzig
Regierungsbezirk: Darmstadt



Maßstab 1:1000 Meier

Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

Anlage 5 Fotos der landwirtschaftlichen Fläche im Außenbereich, Flurstück 26

Bild 1



Blick auf das Bewertungsgrundstück, Flurstück 26 (Nutzung als Acker- Grünland)

Bild 2



Blick auf das Bewertungsgrundstück, Flurstück 26 (Nutzung als Acker- Grünland)

Bild 3



Blick auf das Bewertungsgrundstück, Flurstück 26 (Nutzung als Acker- Grünland)

Bild 4



Blick auf die Zufahrt zum Bewertungsgrundstück, Flurstück 26 (Nutzung als Acker- Grünland)