

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
Sprengeter Akademie

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

Datum: 22. März 2024
Az.: GA 24-10 - B

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das
landwirtschaftlich genutzte Grundstück in
63633 Birstein, Außenbereich, Auf den Ottigäckern
Aktenzeichen des Amtsgerichtes Gelnhausen 83 K 46/23



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 11.03.2024 ermittelt mit rd.

Grundbuch von Birstein, Blatt 1129					
Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	Verkehrswert
6	Birstein	16	24	8.032 m ²	8.450,-- €

[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 24	11
5.4.3	Tabelle mit möglichen Zu- bzw. Abschlägen auf den Bodenrichtwert.....	11
5.4.4	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 24.....	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 (Ackerland)

Objektadresse: 63633 Birstein, Außenbereich - Auf den Ottigäckern

Grundbuchangaben: Grundbuch von Birstein, Blatt 1129

Katasterangaben:

Grundbuch von Birstein, Blatt 1129					
Lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
6	Birstein	16	24	Landwirtschaftsfläche, Auf den Ottigäckern	8.032 m ²
				Gesamtfläche	8.032 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Gelnhausen
Philipp-Reis-Straße 9
63571 Gelnhausen
Auftrag vom 01.03.2024
(Datum des Auftragsschreibens des Amtsgerichtes)

Eigentümer (lt. Grundbuch) siehe Anschreiben

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungstichtag: 11.03.2024

Qualitätsstichtag: 11.03.2024

Tag der Ortsbesichtigung: 01.09.2023 in der Zeit von 13:30 – 14:00 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?

Das Grundstück wird bewirtschaftet und ist offensichtlich verpachtet bzw. zur Nutzung überlassen. Der Name des Pächters konnte nicht ausfindig gemacht werden, da der Schuldner sich nicht meldete.

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:

- Straßenkarte und Ortsplan von Birstein
- Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1000, vom 13.03.2024
- Grundbuchauszug von Birstein, Blatt 1129 vom 18.03.2024
- sonstige Bewertungsdaten aus der im Abschnitt 5.1 aufgeführten Fachliteratur.
- Die notwendigen Recherchen wurden am 15.03.2024 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 Birstein:	ca. 2.470 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 Birstein	
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. 0,5 km vom Ortsrand von Birstein 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
24	Landwirtschaftsfläche Auf den Ottigäckern	8.032 m ²	regelmäßige Form bei ca. 138 m mittlere Länge und ca. 58 m im Mittel Breit.
Gesamtfläche		8.032 m ²	

2.3 Erschließung

Straßenart:	Das landwirtschaftliche Grundstück im Außenbereich befinden sich ca. 0,5 km vom Ortszentrum von Birstein entfernt und ist über asphaltierte Straße bis kurz 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 Birstein, Blatt 1129 in Abteilung II keine wertbeeinflussenden Eintragungen. 1. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gelnhausen -Zwangsversteigerungsabteilung-, 83 K 46/23; eingetragen am 17.10.2023
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 08.01.2024 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 Verpachtungssituation

Das landwirtschaftliche genutzte Grundstück im Außenbereich ist verpachtet. Es befindet sich ca. 0,5 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
24	Landwirtschaftsfläche Auf den Otigäckern	8.032 m ²	<p>Nutzung als Acker und Grünland, ca. 0,5 km von der letzten Bebauung entfernt, Zufahrt über asphaltierte Straße bis kurz vor dem Grundstück. Das Grundstück ist nahezu eben.</p> <p>Das Grundstück wird bewirtschaftet und ist offensichtlich verpachtet.</p> <p>Fläche: 8 032 m²</p> <p>Tatsächliche Nutzung: 8 032 m² Ackerland</p> <p>Bodenschätzung:</p> <p>1 557 m² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Verwitterung (V), Bodenzahl 55, Ackerzahl 48, Ertragsmesszahl 747</p> <p>2 243 m² Ackerland (A), Bodenart Schwerer Lehm (LT), Zustandsstufe (6), Entstehungsart Verwitterung (V), Bodenzahl 36, Ackerzahl 30, Ertragsmesszahl 673</p> <p>4 232 m² Ackerland (A), Bodenart Schwerer Lehm (LT), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Verwitterung (V), Bodenzahl 46, Ackerzahl 38, Ertragsmesszahl 1 608</p>
Gesamtfläche		8.032 m²	Gesamtertragsmesszahl des Grundstücks 3.028

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

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

Grundbuch von Birstein, Blatt 1129					
Lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
6	Birstein	16	24	Landwirtschaftsfläche Auf den Ottigäckern	8.032 m ²
				Gesamtfläche	8.032 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 Vergleichswertverfahren (§§ 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, im Bereich des Bewertungsgrundstücks **1,00 €/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		42	0,90 €/m²
Ackerland	keine Angaben	43		1,00 €/m²
Freizeitgartenfläche	Keine Angaben			5,50 €/m²
Wald (inkl. Aufwuchs)	keine Angaben	keine Angaben	keine Angaben	0,30 €/m²

5.4.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 24

Wertermittlungsstichtag	=	11.03.2023
Entwicklungszustand	=	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
Art der Nutzung	=	Ackerland
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	unbebaut
Grundstücksfläche	=	8.032 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 Schlechter Zustand
	0 % bis - 25 %

5.4.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 24

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)	=	1,00 €/m ²	E01
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	11.03.2023	× 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			=	1,10 €/m ²
Fläche (m ²)	10.000 m ²	8.032 m ²	× 1,00	
Nutzungsart	Ackerland	Ackerland	× 1,00	
Ackerzahl	43	38	× 0,95	
Sonstige Einflüsse			× 1,00	
Form	regelmäßig	regelmäßig	× 1,00	
Geländeneigung			× 1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	1,05 €/m ²
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	1,05 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer b/a-freier Bodenwert		=	1,05 €/m²
Fläche		×	8.032 m ²
b/a-freier Bodenwert		=	8.433,60 € rd. <u>8.450,00 €</u>

Der b/a-freie Bodenwert des Flurstücks 24 beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.09.2023 insgesamt

8.450,00 €

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E01: Aufgrund der schlechteren Ackerzahl wird hier ein Abschlag in Höhe von 5 % (Faktor 0,95) 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, Außenbereich (Auf den Ottigäckern) wird zum Wertermittlungsstichtag 11.03.2024 mit rd.

Grundbuch von Birstein, Blatt 1129					
Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	Verkehrswert
6	Birstein	16	24	8.032 m ²	8.450,-- €

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 22. März 2024

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

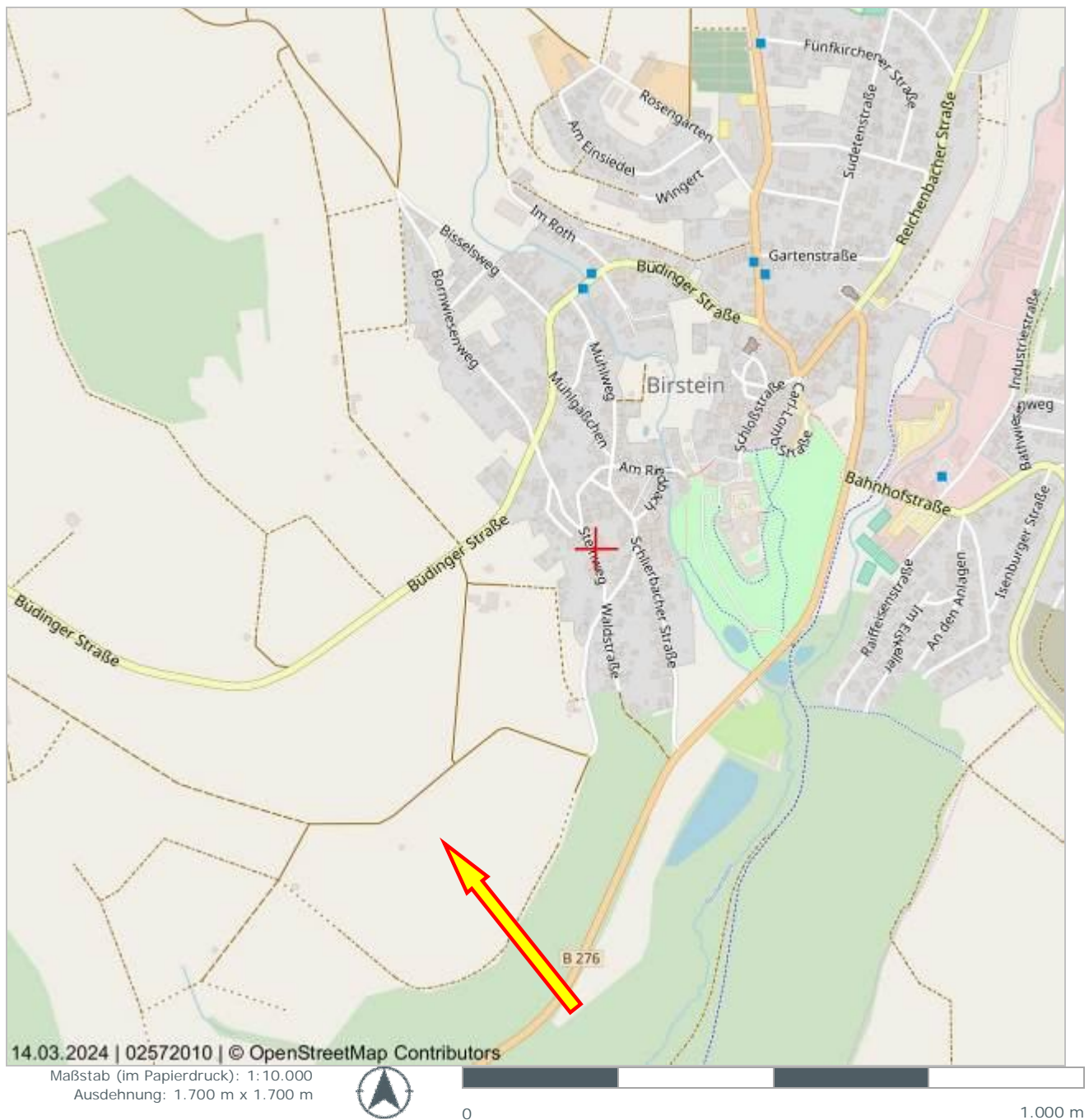
Anlage 1: Lage in der Region

Übersichtskarte, detailliert



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

Anlage 1: Außerörtliche Lage des Bewertungsgrundstücks



Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

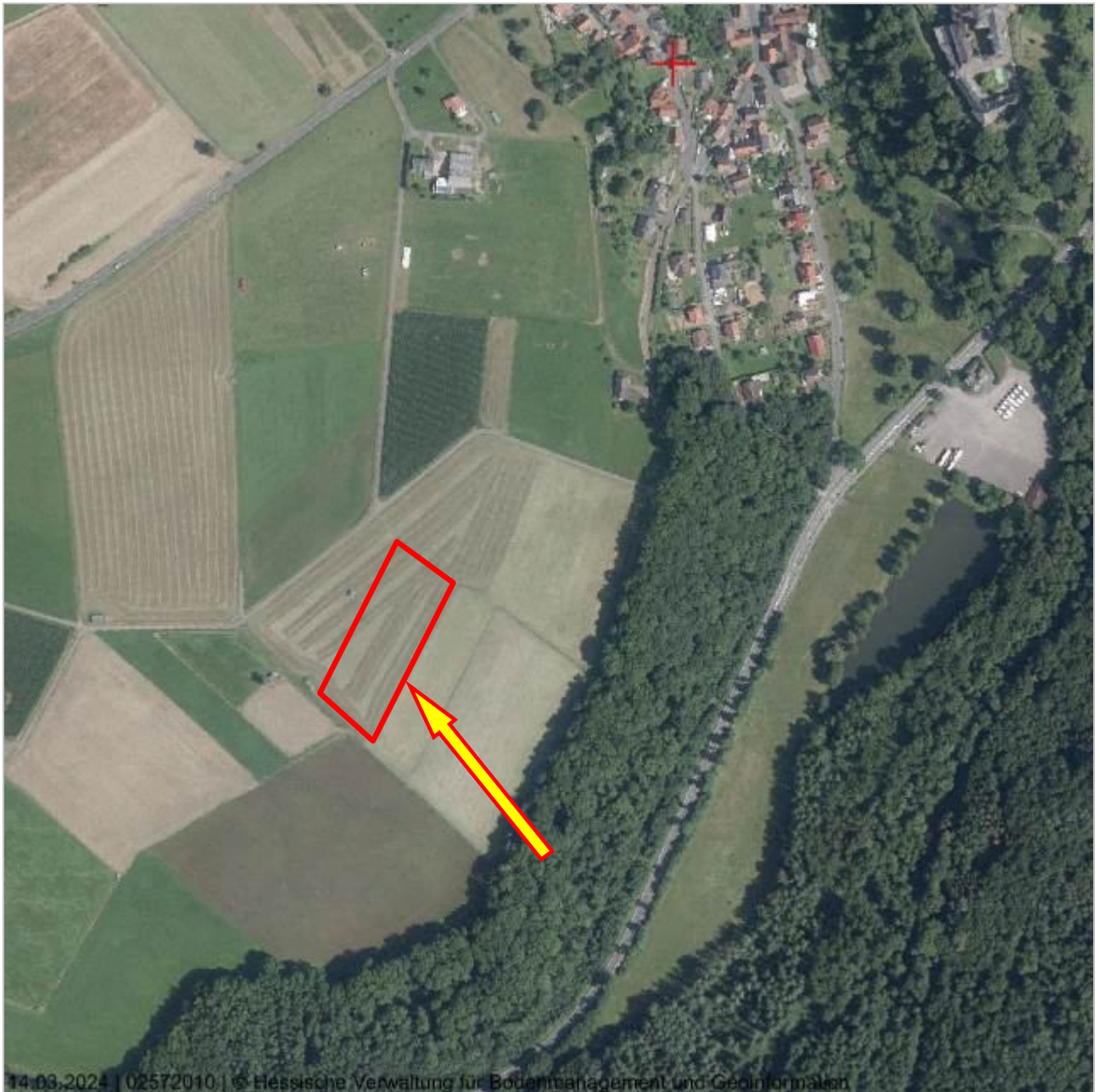
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

Anlage 3: Luftbild von Flurstücke 24



14.03.2024 | 02572010 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Maßstab (im Papierdruck): 1:5.000
Ausdehnung: 850 m x 850 m



0

500 m

Orthophoto/Luftbild der Verwaltung Hessen in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation (HLBG). Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und werden im Maßstab 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (ja nach Befliegungsgebiet)

Anlage 4: Katasterkarte von Flurstück 24



Amt für Bodenmanagement Büdingen

Bahnhofstraße 33
63654 Büdingen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:2000

Hessen

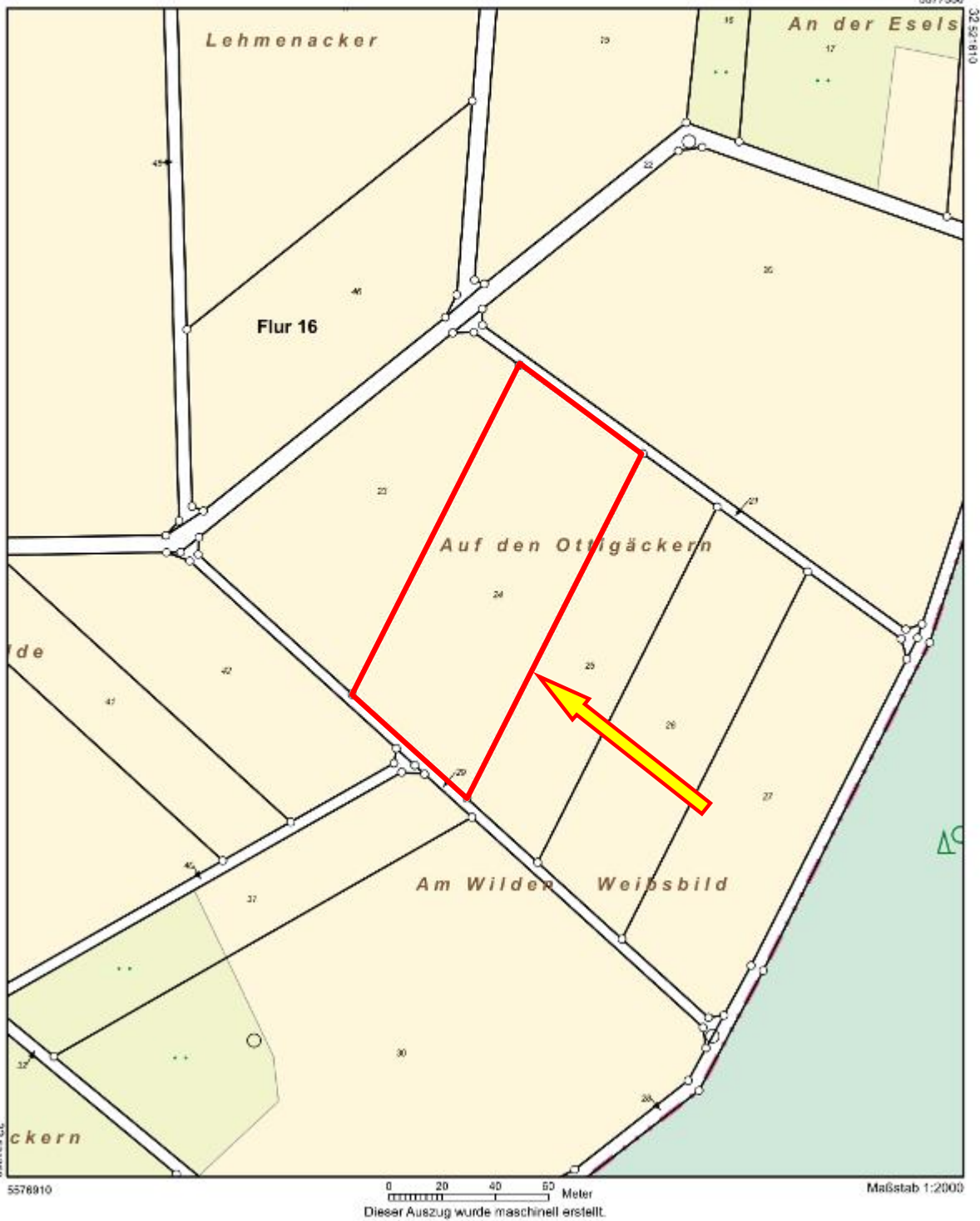
Erstellt am 13.03.2024

Antrag: 202475891-2

AZ: Holger Schmidt - Flu

Flurstück: 24
Flur: 16
Gemarkung: Birstein

Gemeinde: Birstein
Kreis: Main-Kinzig
Regierungsbezirk: Darmstadt



Anlage 5 Fotos der landwirtschaftlichen Fläche im Außenbereich, Flurstück 24

Bild 1



Blick auf das Bewertungsgrundstück, Flurstück 24 (Nutzung als Acker- und Grünland)

Bild 2



Blick auf das Bewertungsgrundstück, Flurstück 24 (Nutzung als Acker- und Grünland)

Bild 3



Blick auf die letzten Meter der Zufahrt zum Bewertungsgrundstück, Flurstück 24 (Nutzung als Acker- und Grünland)

Bild 4



Blick auf die Zufahrt zum Bewertungsgrundstück, Flurstück 24 (Nutzung als Acker- und Grünland)