DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Az. 95 K 24/24
Gutachten S 48/XXIV

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für die unbebauten Grundstücke
Gemarkung Bad Soden, Flur 15 Flurstück 175/113
Gemarkung Bad Soden, Flur 15 Flurstück 176/113
in 65812 Bad Soden

Stichtag der Wertermittlung: **14. November 2024**

Auftraggeber:
Amtsgericht Königstein im Taunus
Gerichtsstraße 2
61462 Königstein im Taunus

Aufgestellt:
Dipl.-Ing. Thomas Augustini

Fertigstellung:
Walluf, den 27. Dezember 2024

Ausfertigung Nr. 1

• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE:DE

ST.-NR. 037 802 600 59

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung der Ergebnisse des Gutachtens		Seite 3
1	**Grundlage des Gutachtens**	Seite 4
1.1	Auftrag, Zweck, Stichtag	Seite 4
1.2	Voraussetzung der Wertermittlung	Seite 4
1.3	Besondere Umstände der Wertermittlung	Seite 4
1.4	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Software	Seite 5
1.5	Objektbezogene Unterlagen	Seite 5
1.6	Ortstermin	Seite 5
2	**Gegenstand der Wertermittlung**	Seite 6
2.1	Grundbuch (nur auszugsweise)	Seite 6
2.2	Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	Seite 6
2.3	Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	Seite 6
2.4	Sonstige Rechte und Lasten am Grundstück	Seite 6
2.5	Berücksichtigung besonderer rechtlicher Gegebenheiten	Seite 7
2.6	Einheitswert und frühere Wertermittlungen	Seite 7
3	**Beschreibung der Grundstücke ohne baul. Anlagen**	Seite 7
3.1	Lagemerkmale	Seite 7
3.2	Beschaffenheitsmerkmale	Seite 9
3.3	Bodenbeschaffenheit	Seite 9
3.4	Baurechtlicher Zustand/planungsrechtliche Gegebenheiten	Seite 10
4	**Beschreibung der baulichen Anlagen**	Seite 10
5	**Verfahrenswahl mit Begründung**	Seite 11
6	**Ermittlung des Bodenwertes der unbebauten Grundstücke**	Seite 12
6.1	Bodenrichtwert	Seite 12
6.1.1	Abweichung vom Bodenrichtwert	Seite 13
6.1.2	Sonstige wertbeeinflussende Umstände und Freilegungskosten	Seite 13
6.1.3	Bodenwert im unbebauten Zustand abgeleitet aus dem Bodenrichtwert	Seite 14
6.2	Ermittlung des Bodenwertes nach dem Vergleichswert	Seite 14
6.2.1	Auswahlkriterien	Seite 14
6.2.2	Vergleichspreise unbebauter Grundstücke	Seite 15
6.2.3	Ermittlungsgrundlagen für die als Streuobstwiese genutzten landwirtschaftlichen Flächen	Seite 15
7	**Bodenwert der Bewertungsgrundstücke nach dem Vergleichswertverfahren**	Seite 18
8	**Verfahrensergebnis**	Seite 19
8.1	Grundstück Gemarkung Bad Soden, Flur 15 Flst. 175/113	Seite 19
8.2	Grundstück Gemarkung Bad Soden, Flur 15 Flst. 176/113	Seite 20

Anlagen 1 bis 3: Seiten 22 - 24

• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE:DE

ST.-NR. 037 802 600 59

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Zusammenstellung der Ergebnisse des Verkehrswertgutachtens

Objekt I:	Streuobstwiese Gemarkung Bad Soden, Flur 15 Flurstück 175/113 65812 Bad Soden
Wertermittlungsstichtag:	14. November 2024
Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB:	**11.000,00 €**
Art der Nutzung:	Grundstück der Landwirtschaft
Grundstücksgröße:	1.552 m²
Bodenwert nach dem Bodenrichtwert:	8.100,00 €
Vergleichswert:	10.900,00 €

Objekt II:	Streuobstwiese Gemarkung Bad Soden, Flur 15 Flurstück 176/113 65812 Bad Soden
Wertermittlungsstichtag:	14. November 2024
Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB:	**11.000,00 €**
Art der Nutzung:	Grundstück der Landwirtschaft
Grundstücksgröße:	1.554 m²
Bodenwert nach dem Bodenrichtwert:	8.100,00 €
Vergleichswert:	10.900,00 €

• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE:DE

ST.-NR. 037 802 600 59

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

1 Grundlagen dieses Gutachtens

1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag

1.1.1 Das Amtsgericht Königstein im Taunus beauftragte mich mit Schreiben vom 21.10.2024, welches mir mit den Beschlüssen vom 06.06.2024 und 21.10.2024 am 25.10.2024 zuging, zur Erstellung des vorliegenden schriftlichen Gutachtens.

1.1.2 Art, Umfang und Inhalt des Auftrages sind festgelegt im Schreiben des Amtsgerichts Königstein vom 21.10.2024.

1.1.3 Es ist der Verkehrswert zu ermitteln im Sinne von § 194 BauGB.

1.1.4 Der Qualitätsstichtag und der Wertermittlungsstichtag, auf den sich die Wertermittlung bezieht, ist der Tag der Begehung der Grundstücke (Ortsbesichtigung), der **14. November 2024**.

1.2 Voraussetzung der Wertermittlung

1.2.1 Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit, zu den tatsächlichen Eigenschaften und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich aufgrund auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen, eigener Ermittlungen und aufgrund der Ortsbesichtigung.

1.2.2 Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen vorgenommen. Es wurden keine Bodenuntersuchungen ausgeführt. Alle Feststellungen des Gutachters bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

1.2.3 Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf erhaltene Auskünfte, auf vorgelegte Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.

1.2.4 Es wird unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich einer evtl. Beeinträchtigung der Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern) gefährden.

1.2.5 Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder evtl. privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.

1.2.6 Es wird zum Wertermittlungsstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich rechtlichen Abgaben, Beiträge und Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein könnten, erhoben und bezahlt sind.

1.3 Besondere Umstände dieser Wertermittlung

1.3.1 Angaben zu den planungsrechtlichen Gegebenheiten der Bewertungsgrundstücke wurden bei dem Bauamt der Stadt Bad Soden in Erfahrung gebracht. Die für die Wertermittlung erforderlichen Angaben zu den Bewertungsgrundstücken wurden entsprechend den Angaben in dem Grundbuch von Bad Soden Blatt 5303 in Ansatz gebracht.

• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE:DE

ST.-NR. 037 802 600 59

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

1.3.2 Angaben zu Personen und Beteiligte werden auftragsgemäß anonymisiert.

1.4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

1.4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:
Baugesetzbuch

ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 21)

BauNVO:
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

1.4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses
- W. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Neu bearbeitete Auflage 2022.

1.4.3 Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand Januar 2022) erstellt.

1.5 Objektbezogene Unterlagen

Von dem Amtsgericht Königstein erhielt ich nachfolgende Unterlagen:

1.5.1 Ablichtung des Grundbuchs von Bad Soden Blatt 5303. Amtlicher Ausdruck vom 22.10.2024.

Mit Vollmacht des Auftraggebers beschaffte ich:

1.5.2 Liegenschaftskarte

1.5.3 Sämtliche planungsrechtlichen Gegebenheiten wurden bei dem Bauamt der Stadt Bad Soden erfragt.

1.6 Ortstermin

Die erforderliche Besichtigung und Begehung der Bewertungsgrundstücke fand am Donnerstag, den 14. November 2024 in der Zeit von 10:45 Uhr bis 11:15 Uhr statt. An der Besichtigung haben teilgenommen:

- Der Antragsteller
- und der Sachverständige

Die Antragsgegner wurden mit Schreiben vom 25.10.2024 zu dem Ortstermin und der Begehung der Grundstücke eingeladen. Die Antragsgegner sind zu dem Ortstermin nicht erschienen.
Einige der im Rahmen der Begehung der Grundstücke gefertigte Fotoaufnahmen sind diesem Gutachten in der Anlage beigefügt.

• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

VON DER IHK WIESBADEN ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREDIGTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE:DE

ST.-NR. 037 802 600 59

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

2 Gegenstand der Wertermittlung

Es werden nachfolgend insbesondere die rechtlichen Gegebenheiten der Bewertungsgrundstücke beschrieben, jedoch ohne die planungsrechtlichen Gegebenheiten, die unter Nr. 3.4 dieses Gutachtens erläutert werden.
Die genaue Beschreibung der unbebauten Grundstücke erfolgt unter Nr. 3 und Nr. 4 dieses Gutachtens.

2.1 Grundbuch (nur auszugsweise)

Amtsgericht Königstein im Taunus
Grundbuch von Bad Soden **Blatt 5303**

Bestandsverzeichnis:

lfd.-Nr. 4: Gemarkung Bad Soden Flur 15 Flurstück 175/113
Ackerland, Carlusbaum
Größe 15 a 52 m²

lfd.-Nr. 5: Gemarkung Bad Soden Flur 15 Flurstück 176/113
Ackerland, Carlusbaum
Größe 15 a 54 m²

Eintragungen in Abt. I des Grundbuches:
Aus Datenschutzrechtlichen Gründen keine Angaben

Eintragungen in Abt. II des Grundbuches:

lfd.-Nr. 5: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Königstein im Taunus, 95 K 24/24); …….

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 gelöscht werden.

2.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Zu den öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträgen und Gebühren liegen mir keine weiteren Informationen vor. Es wird deshalb unterstellt, dass alle Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.
Baulasten: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde nicht geprüft. Es wird zum Bewertungsstichtag unterstellt, dass in dem Baulastenverzeichnis für die landwirtschaftlich als Streuobstwiesen genutzten Grundstücke keine wertrelevanten Eintragungen vermerkt sind.

2.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Es gibt keine Informationen über mögliche Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse.

2.4 Sonstige Rechte und Lasten am Grundstück

Mir sind keine Rechte und Lasten am Grundstück bekannt, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind, weshalb ich aufgrund fehlender gegenteiliger Informationen davon ausgehe, dass keine weiteren bestehen.

• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE:DE

ST.-NR. 037 802 600 59

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

2.5 Berücksichtigung besonderer rechtlicher Gegebenheiten

In dem Gutachten werden folglich keine besonderen rechtlichen Gegebenheiten berücksichtigt.

2.6 Einheitswert und frühere Wertermittlung

Es gibt keine Informationen über den Einheitswert und bereits vorliegende Wertermittlungen.

3 Beschreibung des Grundstücks ohne bauliche Anlagen

3.1 Lagemerkmale

Gebietslage

Land Hessen
(Einwohner zum 31.12.2023 = rd. 6.420.000)
Main-Taunus-Kreis
(Einwohner zum 31.12.2023 = rd. 243.000)
Stadt Bad Soden
(Einwohner zum 31.12.2023 = rd. 23.200)

Makrolage

Die Stadt Bad Soden am Taunus liegt im Main-Taunus-Kreis (Regierungsbezirk Darmstadt) und befindet sich ca. 13 km westlich des Stadtzentrums von Frankfurt am Main. Bad Soden beherbergt rd. 23.200 Einwohner (Stand: 31.12.2023), ist Teil der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main und übernimmt innerhalb der Planungsregion Südhessen die Funktion eines Mittelzentrums.
Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2023 für Bad Soden insgesamt ca. 9.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 4.600 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -4.901 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 620 ortsansässige Betriebe erfasst.
Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Main-Taunus-Kreis derzeit 5,3 % (zum Vergleich: Hessen: 5,5 % und Deutschland: 5,9 %, Stand: November 2024). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 118,1 Punkten für den Main-Taunus-Kreis, welcher deutlich über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.
Im Rahmen der Kommunentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Bad Soden als sehr wohlhabende Gemeinde in einer Region der Wissensgesellschaft (Demographietyp 11) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort sehr hohe Zukunftschancen attestiert. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Main-Taunus-Kreis den 14. Rang von insgesamt 400 Rängen.
Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als gut beurteilt.

• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE:DE

ST.-NR. 037 802 600 59

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Mikrolage
Die Bewertungsgrundstücke befinden sich im Außenbereich der Stadt Bad Soden. Die Lage der Bewertungsgrundstücke ist für eine landwirtschaftliche Nutzung als Streuobstwiese geeignet und über ausgebaute innerörtliche Straßen und befestigte Wirtschaftswege erreichbar. Dies stellt grundsätzlich einen angemessenen Standortfaktor für die landwirtschaftliche Nutzung dar.
Für die vorhandene Nutzung wird die Mikrolage der Bewertungsgrundstücke insgesamt als gut beurteilt.

Demografische Entwicklung
Gemäß dem Wirtschaftsförderungsinstitut Hessen wird für Bad Soden bis zum Jahr 2035 ein moderates Bevölkerungswachstum in Höhe von 4,6 % im Vergleich zum Indexjahr 2017 prognostiziert.
Unter Berücksichtigung der Prognose für die Stadt Bad Soden ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach landwirtschaftlich nutzbaren Grundstücken vergleichsweise moderat sein wird.

Verkehrsinfrastruktur
Bad Soden ist über die Bundesstraße B8 sowie über die Autobahn A66 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 5 km südöstlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Frankfurt a. Main-Höchst'. Das Autobahndreieck 'Eschborner' ist innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar. Die Bushaltestelle 'Falkenstraße/Amselweg' befindet sich in der unmittelbaren Umgebung der Liegenschaft und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über die nächstgelegene, stadteigene S-Bahnstation 'Bad Soden' mit Anschluss an das S-Bahnnetz Rhein-Main (Linie: S3). Die Distanz zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs beträgt sowohl zum IC(E)-Bahnhof 'Frankfurt (Main) Flughafen' als auch zum internationalen Verkehrsflughafen 'Frankfurt am Main' jeweils ca. 12 km.
Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine gute Verkehrsinfrastruktur vor.

Infrastruktur
Alle Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur sind überwiegend in der Stadtmitte von Bad Soden vorhanden.

Nachbargrundstücke
Die Bewertungsgrundstücke liegen im Außenbereich der Stadt Bad Soden. Die an die Bewertungsgrundstücke angrenzenden Grundstücke werden ebenfalls für landwirtschaftliche Zwecke genutzt.

Immissionen (nicht wertrelevant)
Die Bewertungsgrundstücke liegen im Außenbereich in der Nähe der bebauten Ortslage. Im Umfeld waren im Rahmen der Objektbesichtigung keine wesentlichen Immissionen feststellbar.

• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

VON DER IHK WIESBADEN ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREDIGTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE:DE

ST.-NR. 037 802 600 59

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Lagequalität
Die Lagequalität der Bewertungsgrundstücke findet für eine Nutzung als Flächen der Landwirtschaft bzw. als Streuobstwiese unter Berücksichtigung der Lage im Außenbereich, der möglichen Zufahrt und Zugänglichkeit sowie der Topographie, eine „mittlere“ Bewertung.

3.2 Beschaffenheitsmerkmale

Beschaffenheitsmerkmale der unter Punkt 2.1 aufgeführten Grundstücke.
Hinweis: Die Grenzen der Grundstücke waren in der Örtlichkeit aufgrund nicht vorhandener Grenzpunkte nicht feststellbar.

Größe
Gemarkung Bad Soden, Flur 15 Flurstück 175/113 Größe = 1.552 m²
Gemarkung Bad Soden, Flur 15 Flurstück 176/113 Größe = 1.554 m²

Oberflächengestaltung
Die Grundstücke liegen im Bereich eines von Süden nach Norden abfallenden Geländes. Die Höhenunterschiede werden durch die Geländeprofilierung ausgeglichen.

Nutzung
Die Bewertungsgrundstücke wurden über einen längeren Zeitraum nicht mehr als Streuobstwiese bewirtschaftet. Die Grundstücke sind mit Obstbäumen bewachsen. Aufgrund des zum Wertermittlungsstichtag verwilderten Zustands ist neben den Obstbäumen dichtes Feldgehölz vorhanden.
Streuobstwiesen gehören gemäß § 25 (1) des Hessischen Naturschutzgesetzes zu den gesetzlich geschützten Biotopen nach § 30 (2) des Bundesnaturschutzgesetzes. Möglicherwies handelt es sich bei stärker verbuschten Teilen des Grundstücks um Feldgehölz, so dass eine Entbuschung (mit dem Ziel der Wiederherstellung einer Streuobstwiese) nicht genehmigungsfähig wäre.

Erschließungsanlagen
Die Erschließung bzw. Zufahrt zu den Bewertungsgrundstücken erfolgt über eine öffentliche Straße, den Amselweg, den Erhard-Preis-Weg und einen asphaltierten Wirtschaftsweg.

Anlagen zur Ver- und Entsorgung
Im Bereich der Bewertungsgrundstücke sind, soweit feststellbar, keine Anschlüsse der öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden.

3.3 Bodenbeschaffenheit

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, evtl. Altlasten und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand des Auftrages dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können.

• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

VON DER IHK WIESBADEN ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREDIGTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE:DE

ST.-NR. 037 802 600 59

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Evtl. vorhandene Altlasten im Boden (beispielsweise Industrie- und anderer Müll, Fremdablagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaltungen) sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.
Resultierend wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen, vorliegen.

3.4 Baurechtlicher Zustand und planungsrechtliche Gegebenheiten (nur auszugsweise)

Entwicklungszustand
Qualitätsstufe: Fläche der Land- und Forstwirtschaft.
Die Grundstücke sind unbebaut.

Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung
Flächennutzungsplan:
Entsprechend dem rechtskräftigen regionalen Flächennutzungsplan 2010 für den Bereich der Stadt Bad Soden, liegen die Bewertungsgrundstücke im Außenbereich und sind u.a. als „Fläche Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ und als „Vorhaltegebiet für besondere Klimafunktion“ sowie als „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ausgewiesen.

Bebauungsplan:
Die im Außenbereich gelegenen Bewertungsgrundstücke liegen nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Art und Maß der tatsächlichen baulichen Nutzung
Die Bewertungsgrundstücke sind unbebaut.

4 Beschreibung der baulichen Anlagen

Die Bewertungsgrundstücke sind unbebaut.

• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE:DE

ST.-NR. 037 802 600 59

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

5 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend ihrer wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale hinreichend bestimmt sind (§ 16 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt sowohl auf der Grundlage des Bodenrichtwerts als auch im Vergleichswertverfahren. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück und den vorliegenden Vergleichskaufpreisen in den wertbeeinflussenden Grundstückmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts und der Vergleichskaufpreise berücksichtigt.

• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE:DE

ST.-NR. 037 802 600 59

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

6 Ermittlung des Bodenwertes der unbebauten Grundstücke

Die Ermittlung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren entsprechend § 24 bis § 26 ImmoWertV 21. Grundlagen für die Ermittlung des Bodenwertes eines bebauten und unbebauten Grundstücks sind:

- neueste Verkaufspreise unbebauter Grundstücke mit vergleichbaren Nutzungs- und Lagemerkmalen,
- die Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses,
- Umrechnungskoeffizienten nach der Wert R 06, Anlage 11, oder nach Angaben des Gutachterausschusses, die das unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung zwischen Vergleichs- (Richtwert-) und Bewertungsgrundstück ausdrücken.

6.1 Bodenrichtwert (§ 13 bis § 17 ImmoWertV 21)

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der im Bereich der Bewertungsgrundstücke veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft.

Die nachstehenden Angaben zur Bodenwertermittlung erfolgen auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind soweit erforderlich durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen.

• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

VON DER IHK WIESBADEN ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREDIGTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE:DE

ST.-NR. 037 802 600 59

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte (§§ 192 ff. BauGB) für den Bereich des Main-Taunus-Kreises hat zum 01.01.2024 als Bodenrichtwert für die Stadt Bad Soden für im Außenbereich gelegene landwirtschaftlich genutzte Grundstücke den folgenden Bodenrichtwert festgestellt:

6,50 €/m²

Der Richtwert bezieht sich auf ein unbebautes Grundstück mit folgenden Merkmalen:

Qualität: Landwirtschaftliche Fläche

6.1.1 Abweichungen vom Bodenrichtwert

Die Bewertungsgrundstücke liegen im Außenbereich der Stadt Bad Soden. Eine Bodenrichtwertänderung vom 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erkennbar. Die Bewertungsgrundstücke werden als landwirtschaftliche Flächen als Streuobstwiese genutzt.
Die wertrelevanten Vorgaben des Bodenrichtwertes stimmen bezüglich der Lage, der Qualität, dem Entwicklungszustand und den planungsrechtlichen Gegebenheiten weitestgehend mit den Bewertungsgrundstücken überein.

6.1.2 Sonstige wertbeeinflussende Umstände und Freilegungskosten

Bei der Ermittlung des Bodenwertes wird üblicherweise von Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke oder von entsprechenden Bodenrichtwerten ausgegangen. Hierbei muss unter Umständen berücksichtigt werden, dass Grundstücke mit umfangreichem Aufwuchs insoweit geringwertiger sind, da der vorhandene Aufwuchs zur Freimachung noch zu beseitigen ist. Deshalb ist der Vergleichswert eines unbebauten Grundstücks, um die gewöhnlichen Kosten zu mindern, die aufzuwenden wären, damit das Grundstück vergleichbaren unbebauten Grundstücken entspricht.
Es handelt sich hierbei um die Freilegungskosten bzw. um die Kosten der Freimachung. Eine detaillierte Festlegung, in welchem Umfang auf den Grundstücken Entbuschungmaßnahmen durchgeführt werden dürfen, muss im Rahmen einer konkreten Anfrage bei der Unteren Naturschutzbehörde des Main-Taunus-Kreises geklärt werden. Im Rahmen der Bearbeitung des vorliegenden Gutachtens kann eine entsprechende Anfrage nicht erfolgen.
Unter Berücksichtigung des auf den Bewertungsgrundstücken vorhandenen Feldgehölzes wird aus Sicherheitsgründen in dem vorliegenden Gutachten, auch ohne eine weitergehende Prüfung durch die Untere Naturschutzbehörde, für eine angemessene Freimachung der Bewertungsgrundstücke ein Wertansatz von 2.000 € berücksichtigt.

• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

VON DER IHK WIESBADEN ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREDIGTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE:DE

ST.-NR. 037 802 600 59

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

6.1.3 Bodenwert im unbebauten Zustand abgeleitet aus dem Bodenrichtwert

6.1.3.1 Bodenwert Grundstück

Gemarkung Bad Soden, Flur 15 Flurstück 175/113

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks, abgeleitet aus dem Bodenrichtwert, ergibt sich wie folgt:

1.552 m² x 6,50 €/m²		= 10.088,00 €
Freilegungskosten	./.	= 2.000,00 €
Bodenwert		= 8.088,00 €
Bodenwert gerundet		= **8.100,00 €**

6.1.3.2 Bodenwert Grundstück

Gemarkung Bad Soden, Flur 15 Flurstück 176/113

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks, abgeleitet aus dem Bodenrichtwert, ergibt sich wie folgt:

1.554 m² x 6,50 €/m²		= 10.101,00 €
Freilegungskosten	./.	= 2.000,00 €
Bodenwert		= 8.101,00 €
Bodenwert gerundet		= **8.100,00 €**

6.2 Ermittlung des Bodenwertes nach dem Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV 21)

Das Vergleichswertverfahren ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung unbebauter Grundstücke. Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Ergebnis des Vergleichswertverfahrens ist zunächst der Vergleichswert. Eine Anpassung an die Lage auf dem Grundstücksmarkt ist dabei in der Regel nicht erforderlich, da diese bereits mit den Vergleichspreisen berücksichtigt wird. Der Vergleichswert ist damit bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens zugleich in aller Regel der Verkehrswert.

6.2.1 Auswahlkriterien

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen

• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

VON DER IHK WIESBADEN ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREDIGTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE:DE

ST.-NR. 037 802 600 59

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können.

Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Es soll ggf. unter Einbeziehung von Vergleichspreisen aus entfernter gelegenen Vergleichsgebieten eine möglichst genügende Anzahl von Vergleichspreisen herangezogen werden.

6.2.2 Vergleichspreise unbebauter Grundstücke

Nach § 3 ImmoWertV 21 werden für die Belange der Wertermittlung von Grundstücken Begriffsbestimmungen für die unterschiedlichen Entwicklungsstufen des Grund und Bodens genannt. Dies dient der Qualifizierung des Grundstücks, das zur Wertermittlung ansteht, und der Auswahl geeigneter Vergleichspreise.
Grundstücke im Außenbereich stehen nach einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 35 BauGB grundsätzlich nicht zur Bebauung an. Im Außenbereich sind nur die in § 35 BauGB aufgeführten „privilegierten Vorhaben“ zulässig. „Sonstige Vorhaben“ können nach § 35 Abs. 2 unter bestimmten Maßgaben im Einzelfall zugelassen werden.
Die Qualifizierung einer Fläche nach Maßgabe des § 3 ImmoWertV 21 soll ausschließlich nach objektiven Gegebenheiten erfolgen. In dem rechtskräftigen regionalen Flächennutzungsplan 2010 für den Bereich der Stadt Bad Soden liegen die Bewertungsgrundstücke im Bereich einer „Fläche der Landbewirtschaftung“.

6.2.3 Ermittlungsgrundlagen für die als Streuobstwiesen genutzten landwirtschaftlichen Flächen

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Taunus-Kreises hat Kaufpreise von Wiederverkäufen von Grundstücken der Landwirtschaft, die als Streuobstwiesen genutzt werden, registriert.
Finden sich in dem Gebiet, in dem die Bewertungsgrundstücke liegen, nicht genügend Kaufpreise (Vergleichspreise), können gemäß § 14 Abs. 2 ImmoWertV 21 auch Kaufpreise (Vergleichspreise) aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Dem Sachverständigen liegen Kaufpreise von Wiederverkäufen von Grundstücken der Qualität „Streuobstwiese“ vor, die mit der Qualität und Nutzung der Bewertungsgrundstücke als landwirtschaftliche Fläche vergleichbar sind.

• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

VON DER IHK WIESBADEN ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREDIGTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE:DE

ST.-NR. 037 802 600 59

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Zur Erfüllung der Forderung nach hinreichender Übereinstimmung der Zustandsmerkmale der Vergleichsobjekte mit den Bewertungsgrundstücken erfolgte eine Auswahl nach:

- Lage,
- Grundstückszustand,
- Art und Maß der Nutzung,
- Bodenbeschaffenheit-
- Grundstücksgröße und Grundstückszuschnitt.

Nach Auswertung der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Hochtaunuskreises sowie der Überprüfung der Zustandsmerkmale werden folgende Vergleichspreise von Grundstücken **der Qualität <u>Streuobstwiese</u>** zur Bewertung herangezogen:

Nr.	Gemarkung	Lage	Nutzung	BRW €/m²	Kaufpreis €	Größe m²	Preis €/m²
1	Bad Soden	Im rothen Berg	Streuobstwiese	3,50	2.000,00	819	2,44
2	Altenhain	Auf den Gärten	Streuobstwiese	3,50	2.600,00	759	3,43
3	Altenhain	Kleine Mühlhell	Streuobstwiese	3,50	35.000,00	2.032	17,22
4	Hornau	Busch	Streuobstwiese	4,50	12.840,00	1.284	10,00
5	Kronberg	Schniegel	Streuobstwiese	6,50	16.930,00	1.693	10,00
6	Mammolshain	An der Wasserroll	Streuobstwiese	5,50	14.000,00	2.183	6,41
7	Mammolshain	Unter Krämerkrei	Streuobstwiese	5,50	11.000,00	1.961	5,61
8	Mammolshain	Honigbirnbaum	Streuobstwiese	7,00	26.000,00	1.621	16,04
9	Mammolshain	Volpertsheck	Streuobstwiese	7,00	10.000,00	1.462	6,84
10	Neuenhain	Auf der Sense	Streuobstwiese	7,00	10.000,00	2.057	4,86
					Summe		82,85
					Arithmetisches Mittel		**8,29 €/m²**

Niedrigster Kaufpreis: 2,44 €/m²
Höchster Kaufpreis: 17,22 €/m²
Arithmetischer Mittelpreis: **8,29 €/m²**

Die vorliegenden Kaufpreise entsprechen den Kaufpreisen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Für diese Kaufpreise €/m² Grundstücksfläche können nun die weiteren Angaben zu den Vergleichsfällen durch nachgewiesene oder sachverständig eingeschätzte Korrekturen auf die Situation des Wertermittlungsobjekts angepasst werden.

• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE:DE

ST.-NR. 037 802 600 59

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

Anpassung des Mittelwertes an die besonderen wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts:

Stadträumliche Lage des Grundstücks
Sämtliche nachgewiesenen Vergleichsobjekte liegen in vergleichsbarer Lage. Sie gehören vollständig zum näheren Außenbereich der Kommune mit guter Erreichbarkeit.
Kein Ab-/Zuschlag vom Mittelwert +/- 0 %

Abweichung von der Nutzung
Sämtliche Vergleichsobjekte werden als Streuobstwiesen genutzt.
Kein Ab-/Zuschlag zum Mittelwert +/- 0 %

Abweichung von der Größe/Zuschnitt
Aufgrund der Größe und des Zuschnitts ergeben sich keine wertrelevanten Unterschiede.
Kein Ab-/Zuschlag zum Mittelwert +/- 0 %

Vergleichswert für das Bewertungsobjekt = 8,29 €/m²
(nach Anpassung an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale)

Nach Auswertung der Vergleichspreise und unter Berücksichtigung der zuvor genannten Zustandsmerkmale für die als Streuobstwies genutzten Bewertungsgrundstücke wird ein angemessener Quadratmeterpreis auf

8,30 €/m² Grundstücksfläche

geschätzt.

• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE:DE

ST.-NR. 037 802 600 59

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

7 Bodenwert der Bewertungsgrundstücke nach dem Vergleichswertverfahren

7.1 Grundstück Gemarkung Bad Soden, Flur 15 Flurstück 175/113

Grundstücksgröße: **1.552 m²**

Zuschnitt: Das Grundstück hat eine regelmäßige rechteckige Grundstücksgestalt und liegt im Bereich eines von Süden nach Norden abfallenden Geländes.

Zuwegung: Die Zufahrt und der Zugang erfolgen von der bebauten Ortslage über einen asphaltierten Wirtschaftsweg.

Nutzung: Streuobstwiese

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks, abgeleitet aus dem Vergleichswert ergibt sich wie folgt:

Vergleichswert:		
1.552 m² x 8,30 €/m²		= 12.882,00 €
Freilegungskosten	**./.**	= 2.000,00 €
Vergleichswert des Grundstücks		= 10.882,00 €
Vergleichswert gerundet		**= 10.900,00 €**

==========

7.2 Grundstück Gemarkung Bad Soden, Flur 15 Flurstück 176/113

Grundstücksgröße: **1.554 m²**

Zuschnitt: Das Grundstück hat eine regelmäßige rechteckige Grundstücksgestalt und liegt im Bereich eines von Süden nach Norden abfallenden Geländes.

Zuwegung: Die Zufahrt und der Zugang erfolgen von der bebauten Ortslage über einen asphaltierten Wirtschaftsweg.

Nutzung: Streuobstwiese

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks, abgeleitet aus dem Vergleichswert ergibt sich wie folgt:

Vergleichswert:		
1.554 m² x 8,30 €/m²		= 12.898,00 €
Freilegungskosten	**./.**	= 2.000,00 €
Vergleichswert des Grundstücks		= 10.898,00 €
Vergleichswert gerundet		**= 10.900,00 €**

==========

• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

VON DER IHK WIESBADEN ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREDIGTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE:DE

ST.-NR. 037 802 600 59

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

8 Verfahrensergebnis und Verkehrswert (§ 194 BauGB)

8.1 Grundstück Gemarkung Bad Soden, Flur 15 Flurstück 175/113

Es wurde ermittelt für das als Streuobstwiese genutzte unbebaute Grundstück in der Gemarkung Bad Soden, Flur 15 Flurstück 175/113, der

Bodenwert auf der Grundlage des Bodenrichtwertes zu (siehe Nr. 6.1.3.1 dieses Gutachtens)	8.100,00 €
Bodenwert auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens zu (siehe Nr. 7.1 dieses Gutachtens)	10.900,00 €

Entsprechend den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert für ein unbebautes Grundstück, das als Streuobstwiese genutzt wird, aus dem Vergleichswert abzuleiten.

Der Teilmarkt für Grundstücke der Qualität „Fläche der Landwirtschaft“, die als Streuobstwiese genutzt werden, orientiert sich ausschließlich an Vergleichswerten. Somit kann der Bodenwert für das Bewertungsgrundstück aus dem Vergleichswert in Höhe von

10.900,00 €

abgeleitet werden.

Der Vergleichswert wurde mit zum Stichtag grundstücksmarktgerechten Wertansätzen ermittelt, weshalb eine besondere Anpassung zur Lage am Grundstücksmarkt (§ 8 Abs.1, Satz 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 ImmoWertV) entfällt.

Das Grundstück liegt im Außenbereich der Stadt Bad Soden. Es besteht eine eingeschränkte Nachfrage Grundstücken, die als Streuobstwiese genutzt werden können. Eine Verwertung erscheint in einem angemessenen Verwertungszeitraum möglich.

Der **Verkehrswert** für das unbebaute als Streuobstwiese genutzte Grundstück Gemarkung Bad Soden, Flur 15 Flurstück 175/113, wird zum Stichtag **14. November 2024** mit rd.

11.000,00 €
(in Worten: elftausend EURO)

geschätzt.

• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE:DE

ST.-NR. 037 802 600 59

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

8.2 Grundstück Gemarkung Bad Soden, Flur 15 Flurstück 176/113

Es wurde ermittelt für das als Streuobstwiese genutzte unbebaute Grundstück in der Gemarkung Bad Soden, Flur 15 Flurstück 176/113, der

Bodenwert auf der Grundlage des Bodenrichtwertes zu (siehe Nr. 6.1.3.2 dieses Gutachtens)	8.100,00 €
Bodenwert auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens zu (siehe Nr. 7.2 dieses Gutachtens)	10.900,00 €

Entsprechend den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert für ein unbebautes Grundstück, das als Streuobstwiese genutzt wird, aus dem Vergleichswert abzuleiten.

Der Teilmarkt für Grundstücke der Qualität „Fläche der Landwirtschaft“, die als Streuobstwiese genutzt werden, orientiert sich ausschließlich an Vergleichswerten. Somit kann der Bodenwert für das Bewertungsgrundstück aus dem Vergleichswert in Höhe von

10.900,00 €

abgeleitet werden.

Der Vergleichswert wurde mit zum Stichtag grundstücksmarktgerechten Wertansätzen ermittelt, weshalb eine besondere Anpassung zur Lage am Grundstücksmarkt (§ 8 Abs.1, Satz 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 ImmoWertV) entfällt.

Das Grundstück liegt im Außenbereich der Stadt Bad Soden. Es besteht eine eingeschränkte Nachfrage Grundstücken, die als Streuobstwiese genutzt werden können. Eine Verwertung erscheint in einem angemessenen Verwertungszeitraum möglich.

Der **Verkehrswert** für das unbebaute als Streuobstwiese genutzte Grundstück Gemarkung Bad Soden, Flur 15 Flurstück 176/113, wird zum Stichtag **14. November 2024** mit rd.

11.000,00 €
(in Worten: elftausend EURO)

geschätzt.

• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

VON DER IHK WIESBADEN ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREDIGTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE:DE

ST.-NR. 037 802 600 59

Nach der Legaldefinition wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Aufgestellt:
Walluf, den 27. Dezember 2024

Dipl.-Ing. Thomas Augustini

Das vorstehende Gutachten umfasst 24 Blatt einschließlich 3 Anlagen und wurde in 5 Ausfertigungen erstellt. Eine Ausfertigung ist für meine Unterlagen bestimmt. Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Dritten ist die Verwendung dieses Gutachtens ausdrücklich untersagt.

Anlagen:
Anlage 1: Liegenschaftskarte - Übersicht
Anlage 2: Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung der Grundstücke
Anlage 3: Fotoaufnahmen

DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

• sachkundig
• objektiv
• vertrauenswürdig

VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE:DE

ST.-NR. 037 802 600 59

Anlage 1: **Übersichtsplan** (ohne Maßstab) **mit Kennzeichnung der Lage der Grundstücke**

HESSEN

Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

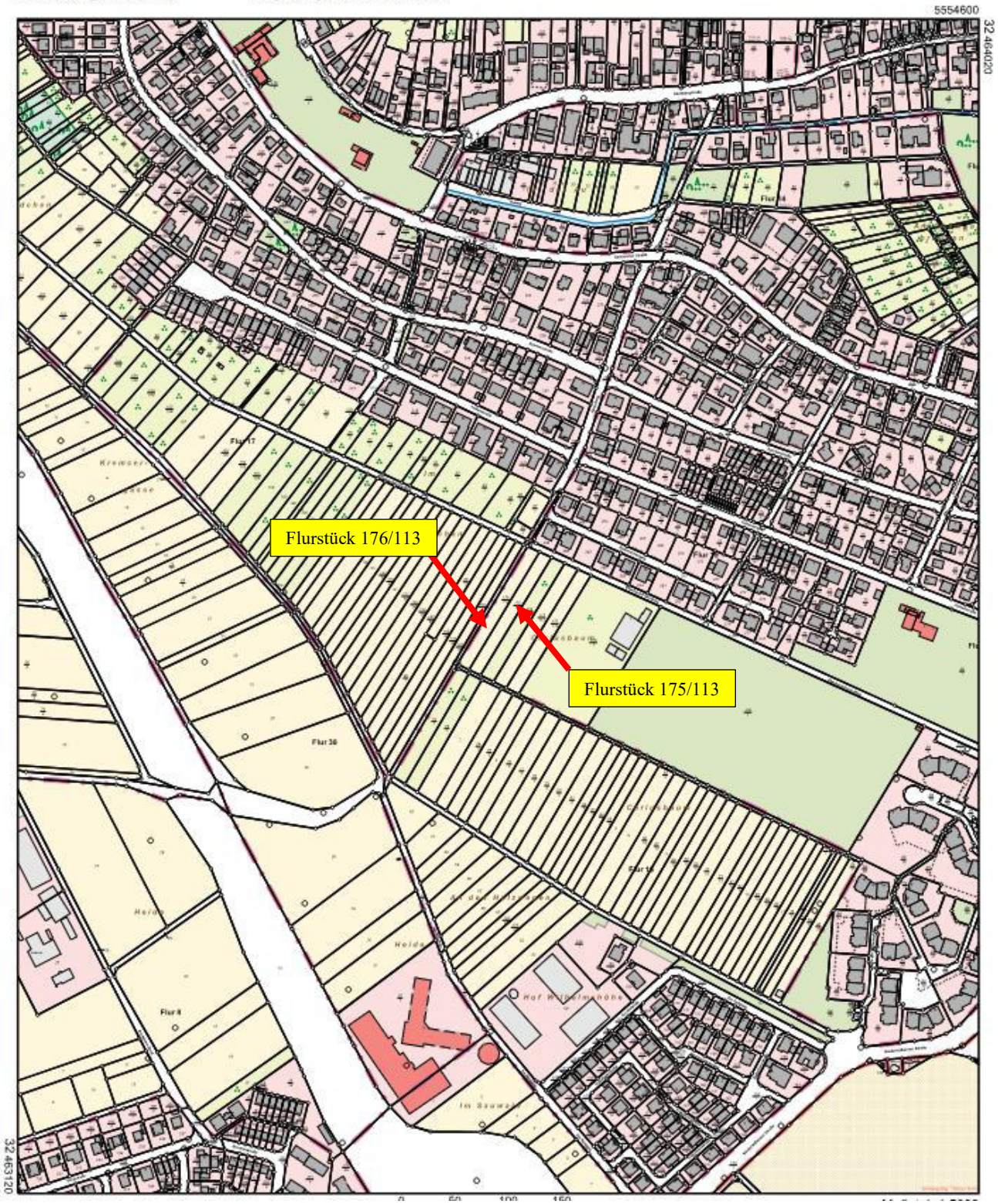
Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte
Hessen

Erstellt am 20.12.2024
Antrag: 202765938-1

Flurstück:	176/113	Gemeinde:	Bad Soden am Taunus
Flur:	15	Kreis:	Main-Taunus
Gemarkung:	Bad Soden	Regierungsbezirk:	Darmstadt



Anlage 2: **Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücke**

HESSEN

Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

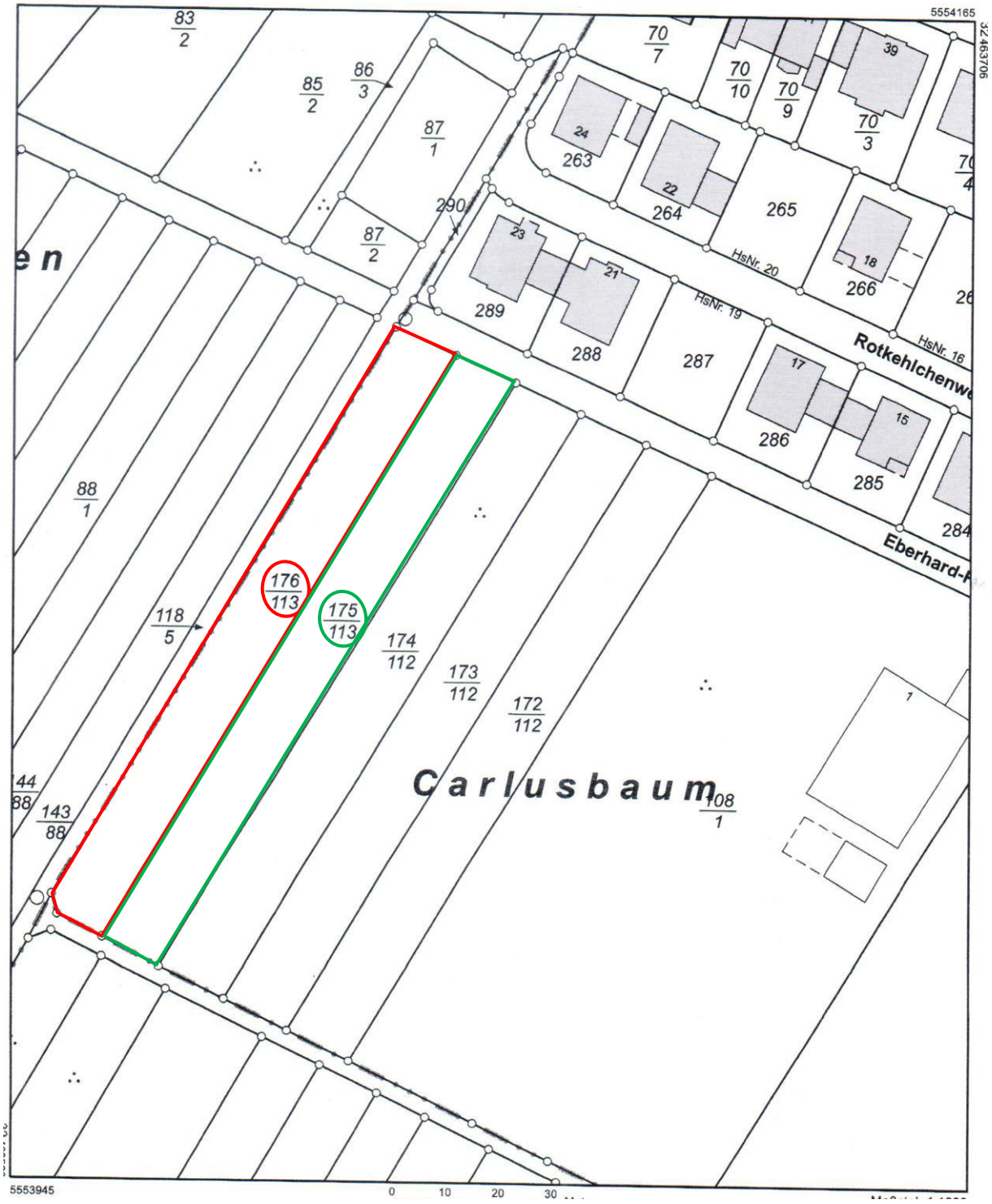
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte
Hessen

Erstellt am 25.10.2024
Antrag: 202712711-1

Flurstück: 173/112
Flur: 15
Gemarkung: Bad Soden

Gemeinde: Bad Soden am Taunus
Kreis: Main-Taunus
Regierungsbezirk: Darmstadt



Anlage 3: **Fotoaufnahmen**

Foto 1: Blick auf die Bewertungsgrundstücke von Norden

Foto 2: Blick auf die Bewertungsgrundstücke von Südwesten