



Dipl.-Ing.

Daniel Arfeller

Büro für Immobilienbewertung

Auftraggeber:

Amtsgericht Frankfurt
Heiligkreuzgasse 34
60313 Frankfurt am Main

Az.: 841 K 1/24

Zweck:

Verkehrswertfeststellung in einem
Zwangsversteigerungsverfahren
zur Aufhebung der Gemeinschaft

Sachverständigenbüro Arfeller
Burgstraße 11 f
60316 Frankfurt am Main

Telefon: 069 48 00 54 15
Telefax: 069 48 00 54 16
E-Mail: info@arfeller.com
Web: www.arfeller.com

Az.: 2406 171
Datum: 18.06.2024

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das als
landwirtschaftl. Fläche genutzte Grundstück in 65795 Hattersheim - Okriftel, Reitschul

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Okriftel</i>	2992	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Okriftel</i>	12	82	1.226 m ²



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 14.06.2024 ermittelt mit
rd. 7.000 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 21 Seiten inkl. der Anlagen.
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage.....	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation.....	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
2.5.1	Baulasten	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
3	Ermittlung des Verkehrswerts.....	9
3.1	Grundstücksdaten	9
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung	9
3.3	Bodenwertermittlung	10
3.4	Vergleichswertermittlung	11
3.4.1	Verkehrswert.....	11
4	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	12
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	12
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	12
4.3	Verwendete fachspezifische Software.....	12
4.4	Hinweise zum Urheberschutz.....	12
5	Anlagen.....	13
5.1	Übersichtskarte Bundesrepublik.....	13
5.2	Straßenkarte	14
5.3	Ortsplan	15
5.4	Auszug aus dem Flächennutzungsplan.....	16
5.5	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	17
5.6	Luftbild (Flurstück 82).....	18
5.7	Fotostandpunkte	19
5.8	Fotos.....	20

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, genutzt als landwirtschaftliche Fläche (Obstbäume)
Objektadresse:	Reitschul (Flurname), Okriftel 65795 Hattersheim – Okriftel
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Okriftel, Blatt 2992, lfd. Nr. 2
Wirtschaftsart:	Ackerland (Obstbäume) (gemäß Bestandsverzeichnis Grundbuch)
Katasterangaben:	Gemarkung Okriftel, Flur 12, Flurstück 82 (1.226 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Frankfurt Heiligkreuzgasse 34 60256 Frankfurt am Main Auftrag vom 14.06.2024 (Datum des Auftrageingangs)
Eigentümer:	Herr Thomas Wilhelm Edingshaus Akazienstraße 16 65795 Hattersheim am Main - Okriftel Herr Eric Adolf Edingshaus Berger Straße 152 60385 Frankfurt am Main

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungstichtag:	14.06.2024
Qualitätsstichtag:	14.06.2024 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	14.06.2024

Umfang der Besichtigung etc.	Das Objekt konnte dabei vollständig in Augenschein genommen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Von der Auftraggeberin wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Beschluss vom 28.11.2023;• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 25.02.2024;• beglaubigter Grundbuchauszug vom 01.12.2023. <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none">• Auskünfte der Stadt Hattersheim (bauplanungsrechtliche Situation);• Auskünfte des Gutachterausschusses Limburg (Immobilienmarktbericht 2024);• Auskünfte des Regionalverbands Frankfurt Rhein Main;• Hessisches Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (HMLU);• Auskünfte vom 14.06.2024 aus der Online-Bodenrichtwertkarte (www.geoportal.hessen.de) zum 01.01.2024.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- a) **Mieter** oder Pächter sind nicht vorhanden.
- b) Ein **Gewerbebetrieb** ist nicht vorhanden.
- c) **Maschinen** und/ oder **Betriebseinrichtungen**, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
- d) Verdacht auf **Hausschwamm** oder andere Altlasten besteht nicht.
- e) **Baubehördliche Beschränkungen** und/ oder Beanstandungen bestehen nicht.
- f) Eine **Hausverwaltung** nach § 26 WEG ist nicht vorhanden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Main-Taunus-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Hattersheim am Main (ca. 26.000 Einwohner); Stadtteil Okriftel (ca. 6.700 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Frankfurt am Main (ca. 20 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 23 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 40 (ca. 6 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 66 (ca. 4 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Okriftel (S1) (ca. 1 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 11 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

örtliche Lage:	westlich von Okriftel im Außenbereich gelegen
Art der Bebauung und Nutzungen im Ortsteil:	landwirtschaftliche Nutzungen; keine Bebauung in der Nähe
Beeinträchtigungen:	keine besonderen Beeinträchtigungen bekannt
Topografie:	relativ eben

2.2 Gestalt und Form

mittlere Breite:	ca. 5,5 m
mittlere Tiefe:	ca. 222 m
Grundstücksgröße:	1.226 m ²
Bemerkungen:	schmale, lange, regelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Erschließung:	Das Grundstück wird über das vorliegende Grundstück Flurstück 174/1 oder ein Nachbargrundstück erschlossen.
Straßenart:	Wirtschaftsweg
Straßenausbau:	nicht ausgebaut, Fahrbahn aus Schotter
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	keine Anschlüsse
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine, nicht eingefriedet
Boden, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	vermutlich geschwemmter Boden
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt kein Grundbuchauszug vor. In Abteilung II des Grundbuchs von Okriftel, Blatt 2992 besteht folgende Eintragung: <ul style="list-style-type: none">• Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.
Anmerkung:	Ggf. vorhandene, weitere Eintragungen sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. 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 bei einer Preis-(Erlös)-aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden im Ortstermin nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen am 20.03.2024 abgefragt. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan wie folgt dargestellt:

- Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landwirtschaft,
- Vorranggebiet regionaler Grünzug,
- Vorranggebiet für Natur und Landschaft,
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen,
- Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz,
- Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft.

Angaben zum Naturschutz:

Das Grundstück liegt

- im Naturpark Hochtaunus,
- in einem Biotop (Biotopname: Obstgehölz westlich Okriftel),
- in einem Landschaftsschutzgebiet (Name: Hessische Mainauen),
- in einem Biotopkomplex (Biotopkomplexname: Gehölz-Acker-Komplex im Sandgebiet zwischen Eddersheim und Okriftel).

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Anmerkung:

Das Grundstück kann nicht als Freizeitgarten genutzt werden. Eine Einfriedung ist nicht möglich. Eine landwirtschaftliche Nutzung als Streuobstwiese ist möglich.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21); derzeit ist nicht mit einer Entwicklung zu einer „höheren“ Entwicklungsstufe zu rechnen.

beitragsrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist noch nicht erschlossen. Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG für eine erstmalige Erschließung wurden noch nicht erhoben.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt und - soweit möglich - im Internet recherchiert.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit alten (Obst-)Bäumen (gem. Auskunft des Eigentümers überwiegend Apfelbäume) bewachsen. Das Grundstück ist nicht verpachtet und wird nicht weiter bewirtschaftet.

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als landwirtschaftliche Fläche genutzte Grundstück in 65795 Hattersheim - Okriftel, Reitschul, zum Wertermittlungstichtag 14.06.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Okriftel</i>	2992	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Okriftel</i>	12	82	1.226 m ²

3.2 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 (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,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung 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 veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb 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 durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

3.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **4,50 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe = landwirtschaftliche Fläche

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 14.06.2024

Entwicklungsstufe = landwirtschaftliche Fläche

Grundstücksfläche = 1.226 m²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	4,50 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	14.06.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	landwirtschaftliche Fläche	landwirtschaftliche Fläche	× 1,00	
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.226	× 1,00	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	4,50 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	4,50 €/m²	
Fläche	×	1.226 m ²	
Bodenwert	=	5.517,00 €	
	rd.	5.520,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.06.2024 insgesamt **5.520,00 €**.

3.4 Vergleichswertermittlung

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

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		5.520,00 €
Wert der Außenanlagen (Zeitwert Aufwuchs, pauschale Schätzung)	+	1.480,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	7.000,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	7.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	7.000,00 €
	rd.	7.000,00 €

3.4.1 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **7.000,00 €** ermittelt.

Der Verkehrswert für das landwirtschaftlich genutzte Grundstück in 65795 Hattersheim - Okriftel, Reitschul,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Okriftel</i>	2992	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Okriftel</i>	12	82

wird zum Wertermittlungstichtag 14.06.2024 mit rd.

7.000 €

in Worten: siebentausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Frankfurt am Main, den 18. Juni 2024

Dipl.-Ing. Daniel Arfeller

4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

VW-RL:

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

BRW-RL:

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

WertR:

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

4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] aktueller Immobilienmarktbericht des Amtes für Bodenmanagement

4.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 10.04.2024) erstellt.

4.4 Hinweise zum Urheberschutz

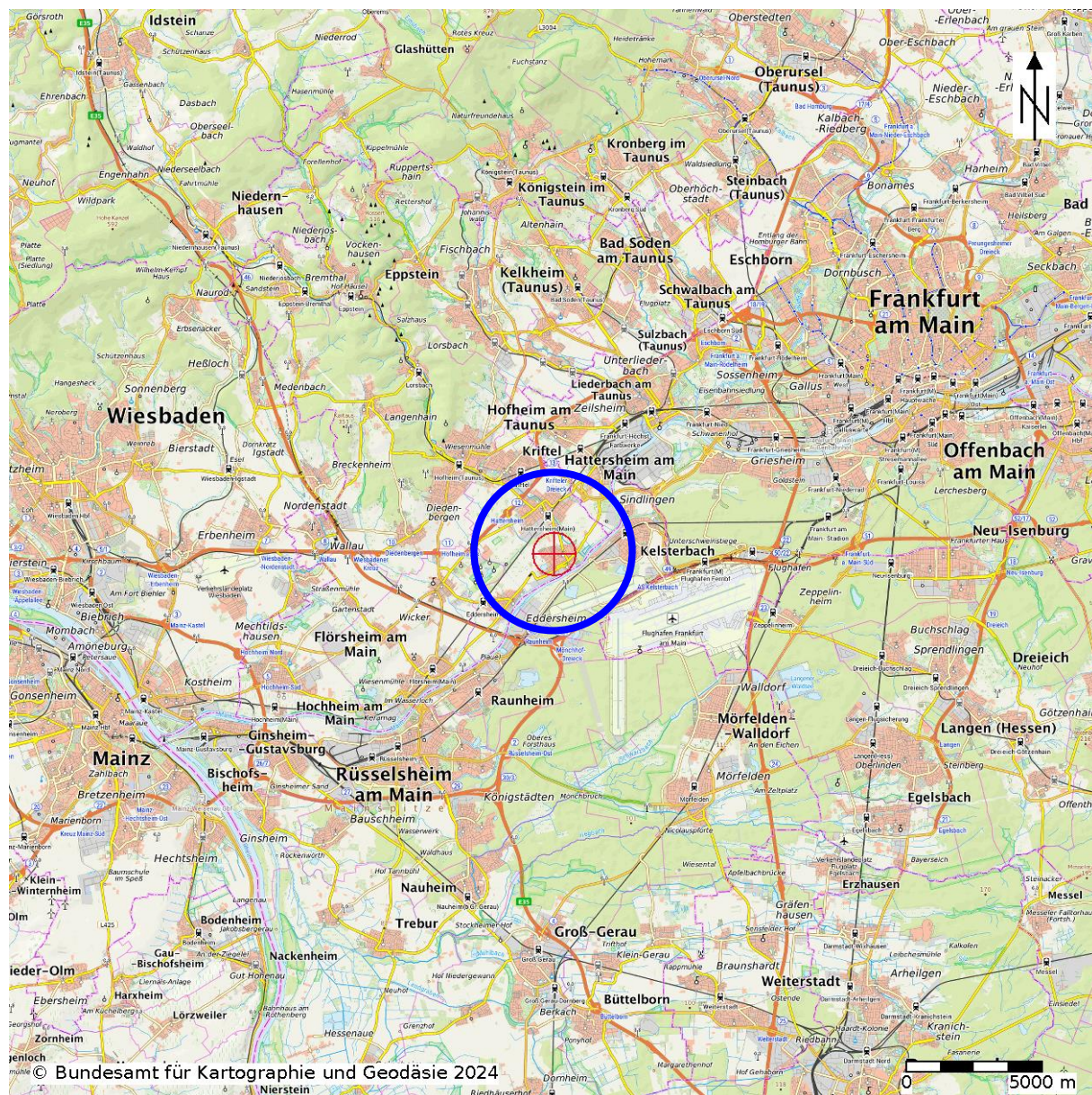
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Anlagen

5.1 Übersichtskarte Bundesrepublik

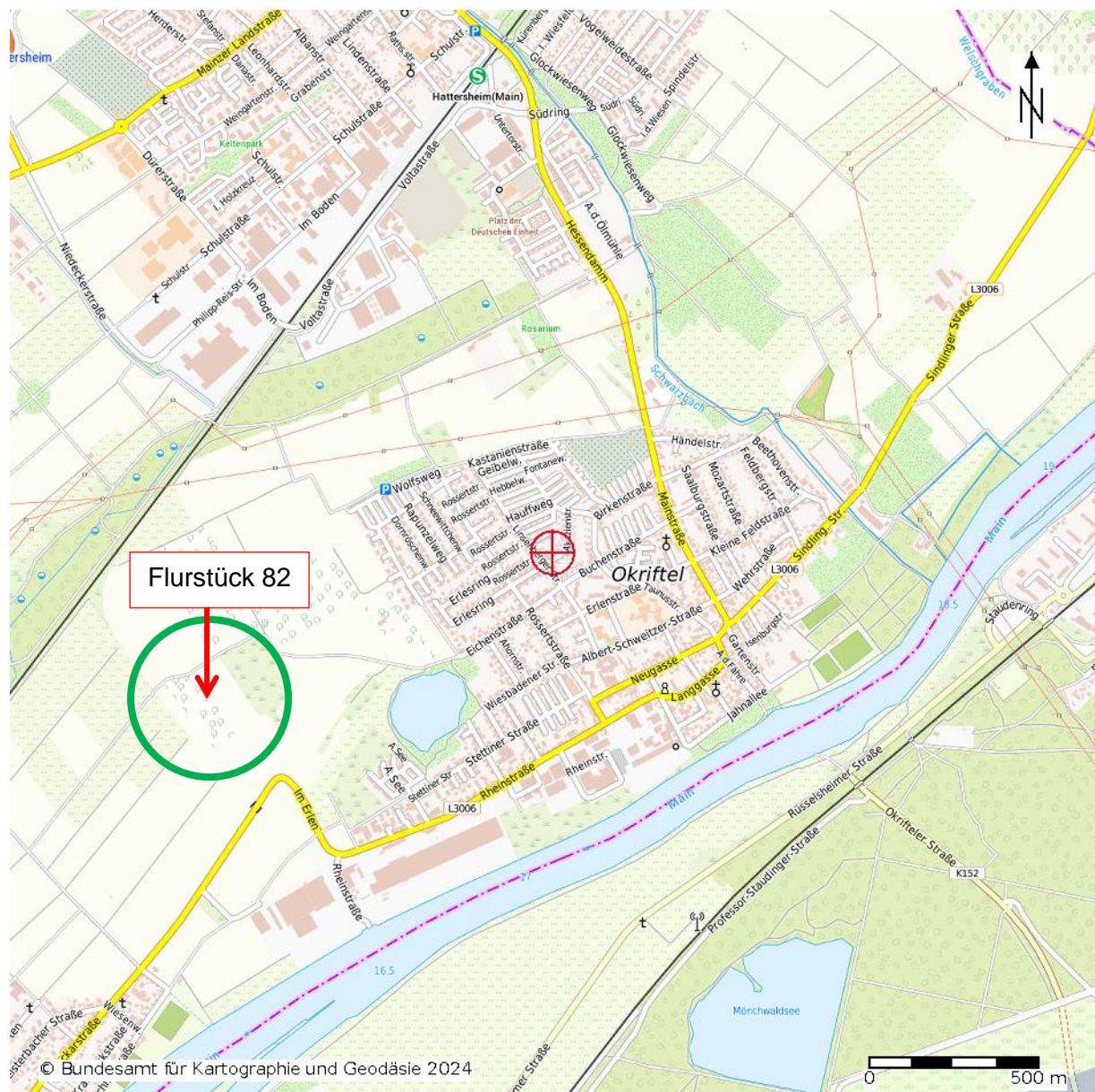


5.2 Straßenkarte



5.3 Ortsplan

Lage des Bewertungsobjekts Flurstücks 82 mit Pfeil markiert



5.4 Auszug aus dem Flächennutzungsplan

ohne Maßstab, Lage des Bewertungsobjekts rot markiert

5.5 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

ca. 1:2.000, Bewertungsobjekt rot markiert

5.6 Luftbild (Flurstück 82)

ohne Maßstab, Bewertungsobjekt markiert

5.7 Fotostandpunkte

ca. 1:2.000, Bewertungsobjekt und Fotostandpunkte markiert

5.8 Fotos



1 Zuwegung



2 Umgebung, rechts im Bild: Flurstück 82



3 Nordansicht Flurstück 82