

# FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



ROST\_WOLF PartG mbB

Gluckstraße 27 H, 60318 Frankfurt am Main

Telefon: +49 69 130 238 71, Telefax: +49 69 506 967 87, E-Mail: [info@rost-wolf.de](mailto:info@rost-wolf.de); [rost-wolf.de](http://rost-wolf.de)

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch



Zweck	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft	
Objektart	Unbebautes Grundstück	
Adresse	Sindlinger Straße (ohne Nr.), 65830 Kriftel	
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main, 841 K 12/25	
Projektnummer / Stichtag	25033_SIN00	22.10.2025
Verkehrswert	<u>48.000, -- EUR</u>	

Ausfertigung Nr.: **Onlineversion**

Dieses Gutachten besteht aus 33 Seiten inkl. 17 Anlagen mit insgesamt 6 Seiten. Das Gutachten wurde in einer Ausfertigung erstellt.

Dokument  
unterschrieben  
von: Franziska Rost-  
Wolf  
am: 16.12.2025 12:50  
Ort: Frankfurt am





**Zusammenfassung der Ergebnisse**

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Frankfurt am Main
<b>Zweck der Bewertung</b>	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft
<b>Stichtag der Wertermittlung</b>	22.10.2025 (Ortsbesichtigung)
<b>Liegenschaft</b>	<b>Sindlinger Straße (o. Nr.) 65830 Kriftel</b>
<b>Bewertungsgegenstand</b>	Gebäude- und Freifläche
<b>Objektart</b>	<b>Unbebautes Grundstück (Arrondierungsfläche)</b>
<b>Katasterangaben / Grundstücksgroßen</b>	Gemeinde Kriftel, Gemarkung Kriftel Flur 25, Flurstück 124/3; 309 m <sup>2</sup>
<b>Baulasten</b>	Keine Eintragungen
<b>Denkmalschutz</b>	Keine Eintragungen
<b>Altflächenkataster</b>	Keine Eintragungen
<b>Nutzungssituation</b>	Gartenfläche
<b>Werte</b>	Siehe nachfolgende Tabelle

Grundstücks-größe [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert	Vorläufiger markt- angepasster Vergleichswert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücksmerkmale	Vergleichswert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
309	47.500 €	48.450 €	0 €	48.000 €	0 €	<u>48.000 €</u>



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>5</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	5
1.2	Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	5
1.3	Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren.....	7
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	7
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>8</b>
2.1	Lage.....	8
2.1.1	Großräumige Lage .....	8
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	8
2.2	Gestalt und Form .....	9
2.3	Erschließung .....	9
2.4	Bodenverhältnisse, Altlasten .....	10
2.5	Zivilrechtliche Situation.....	10
2.5.1	Grundbuchlich gesicherte Belastungen .....	10
2.5.2	Überbau.....	10
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	10
2.6.2	Bauplanungsrecht .....	10
2.6.3	Bauordnungsrecht .....	11
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	11
2.8	Vermietungs- / Verpachtungs-/Nutzungssituation .....	11
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>12</b>
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	12
3.2	Grundstücksbebauung.....	12
3.3	Außenanlagen .....	12
3.3.1	Außenanlagen .....	12
3.3.2	Baumängel bzw. Bauschäden, Zustand.....	12
<b>4</b>	<b>Marktsituation .....</b>	<b>13</b>
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>15</b>
5.1	Grundstücksdaten.....	15
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
5.3	Bodenwertermittlung .....	17
5.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks .....	17
5.3.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks.....	17
5.3.3	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks.....	17
5.3.4	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....	18
5.4	Vergleichswertermittlung .....	20
5.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	20
5.4.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe .....	21
5.4.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis des Bodenrichtwerts .....	23
5.5	Verkehrswert.....	24
5.6	Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz und zum Verwendungszweck .....	25
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....</b>	<b>26</b>
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	26
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	27
<b>7</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>28</b>
7.1	Liegenschaftskarten .....	28
7.1.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster .....	28
7.1.2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster .....	29
7.2	Luftbild .....	30



---

7.2.1	Luftbild 2024 .....	30
7.3	Fotos.....	31
7.3.1	Liederbacher Weg, Blick von der Ecke Sindlinger Straße Richtung Nordosten.....	31
7.3.2	Liederbacher Weg, Blick von der Ecke Nelkenstraße Richtung Südwesten.....	31
7.3.3	Liederbacher Weg, Blick Richtung Nordosten.....	31
7.3.4	Liederbacher Weg, Blick Richtung Südwesten.....	31
7.3.5	Liederbacher Weg, Blick Richtung Nordosten.....	31
7.3.6	Nördliche Grundstücksgrenze, Blick vom nördlich angrenzenden Flurstück Richtung Nordosten...31	
7.3.7	Nördliche Grundstücksgrenze, Blick vom nördlich angrenzenden Flurstück Richtung Osten .....	32
7.3.8	Nördliche Grundstücksgrenze, Blick vom nördlich angrenzenden Flurstück Richtung Süden.....	32
7.3.9	Blick von der Nelkenstraße Richtung Südwesten .....	32
7.3.10	Blick von der Windthorststraße Richtung Nordwesten .....	32
7.3.11	Blick von der Windthorststraße Richtung Norden.....	33
7.3.12	Flurstück 124/3, Blick vom Grundstück Richtung Südwesten .....	33
7.3.13	Flurstück 124/3, Blick vom Grundstück Richtung Südwesten .....	33
7.3.14	Flurstück 124/3, Blick vom Grundstück Richtung Nordosten .....	33



## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des  
Bewertungsobjekts: Unbebautes Grundstück

Objektadresse: Sindlinger Straße (ohne Nr.), 65830 Kriftel

Grundbuchangaben  
[...]: Bestandsverzeichnis  
[...]

Abteilung I:  
Eigentümer:

- Hier anonymisiert. -

Abteilung II:  
Lasten und Beschränkungen:

- Eintragungen nicht erhoben, hier nicht bewertet. –

Abteilung III:  
Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

- Eintragungen nicht erhoben, hier nicht wertbeeinflussend. –

### 1.2 Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Zweck der  
Gutachtenerstellung: In der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Auftraggeber: Amtsgericht Frankfurt am Main  
60313 Frankfurt am Main

Aktenzeichen: **841 K 12/25**

Grundlage: Auftrag vom 14.08.2025, Beschluss vom 14.07.2025

Wertermittlungsstichtag  
und Qualitätsstichtag: 22.10.2025

Ortsbesichtigung: 22.10.2025

Herangezogene  
Unterlagen,  
Erkundigungen,  
Informationen: Grundbuch [...], vom 18.07.2025  
(Quelle: Auftraggeber)

Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 18.08.2025 (Quelle: gds.hessen.de)

Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Main-Taunus-Kreises vom  
17.09.2024



Bodenrichtwertkarte Stand 01.01.2024 (Quelle: [www.geoportal.hessen.de](http://www.geoportal.hessen.de))

Auskunft über die bauplanungsrechtliche Situation des Internetportals RegioMap  
(Quelle: [www.mapview.region-frankfurt.de](http://www.mapview.region-frankfurt.de)) vom 17.09.2025

Auskunft des Regionalverbands Frankfurt – Rhein-Main über Schutzgebiete (Quelle:  
[www.mapview.region-frankfurt.de](http://www.mapview.region-frankfurt.de)) vom 22.10.2025

Schriftliche Auskunft der Gemeinde Kriftel, Leitung Hochbau, Bauberatung, über  
Erschließungsbeiträge vom 04.11.2025

Schriftliche Auskünfte aus der Altflächendatei des Regierungspräsidiums Darmstadt,  
Abteilung Umwelt Wiesbaden, vom 19.09.2025

HLNUG Lärmviewer Hessen 2022 (Quelle: [www.laerm-hessen.de](http://www.laerm-hessen.de))

Demografische Kennziffern: Demografie-Bericht der Bertelsmann-Stiftung der  
Kommune Kriftel (Quelle: [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de))

Immobilienmarktbericht 2025 für den Bereich des Hochtaunuskreises (ohne die  
Städte Oberursel und Bad Homburg v. d. H.), des Main-Taunus-Kreises, des  
Rheingau-Taunus-Kreises, des Landkreises Limburg-Weilburg (Quelle:  
[https://www.gds.hessen.de/INTERSHOP/web/WFS/HLBG-Geodaten-Site/de\\_DE/-/EUR/ViewDownloadcenter-Start?path=Immobilienwerte/Regionale%20Immobilienmarktberichte/IMB%20regional%202025](https://www.gds.hessen.de/INTERSHOP/web/WFS/HLBG-Geodaten-Site/de_DE/-/EUR/ViewDownloadcenter-Start?path=Immobilienwerte/Regionale%20Immobilienmarktberichte/IMB%20regional%202025))

Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2025 des Gutachterausschusses für  
Immobilienwerte Frankfurt am Main (Quelle: <https://frankfurt.de/service-und-rathaus/verwaltung/aemter-und-institutionen/stadtvermessungsamt/gutachterausschuss-fuer-immobilienwerte/immobilienmarktbericht-frankfurt-am-main>)

Telefonische Auskünfte des Gutachterausschusses AfB Limburg betreffend Auskunft  
aus der Kaufpreissammlung vom 12.12.2025

German Real Estate Index (GREIX) (Quelle: [www.greix.de](http://www.greix.de))

VDP-Immobilienpreisindex (Quelle: <https://www.pfandbrief.de>)

Auskünfte der Teilnehmenden am Ortstermin

Eigene Erhebungen

Von der  
Antragstellerseite  
übergebene  
Unterlagen:

---

Von der  
Antragsgegnerseite  
übergebene  
Unterlagen:

---



---

### 1.3 Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren

Beteiligte: Hier anonymisiert

### 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Anonymisierung: Auftragsgemäß werden Angaben über Personen und Beteiligte in der Internet-Fassung des Gutachtens anonymisiert. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind die personenbezogenen Daten dem Gericht in einem gesonderten Begleitschreiben übermittelt worden.

Unterlagen / Zutritt: Der Zutritt zum Grundstück war zum Ortstermin in Teilen möglich. Die Oberfläche des Grundstücks war wegen Überwucherung mit Pflanzen nicht vollständig ersichtlich. Pachtverträge liegen nach Angaben der Eigentümer nicht vor.

Zubehör: Soweit ersichtlich, ist Zubehör nicht vorhanden.

Fiktiv unbelasteter Verkehrswert: Die im Grundbuch eingetragenen Belastungen sind in der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren auftragsgemäß nicht bewertet worden und nicht im Wert enthalten.



## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Main-Taunus-Kreis
Ort:	Kriftel
Zentralitätsstufe:	Unterzentrum
Einwohnerzahl:	Kriftel: rd. 11.123 (Stand: 31.03.2023, www.mtk.org)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Rd. 430 km (Luftlinie) südwestlich von Berlin Rd. 390 km (Luftlinie) südlich von Hamburg Rd. 310 km (Luftlinie) nordwestlich von München Rd. 16 km (Luftlinie) nordöstlich von der Landeshauptstadt Wiesbaden Rd. 15 km (Luftlinie) südwestlich von Frankfurt am Main
Wirtschaftliche und demografische Entwicklungen des Gebiets: (wegweiser-kommune.de: Demografie-Bericht, Sozialbericht; statistik.arbeitsagentur.de, IHK-Gewerbemarktbericht 2025)	Demografie-Typ 5: „Moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung“ Bevölkerungsentwicklung seit 2011: + 5,6 % Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre: - 0,6 % (2023) Durchschnittsalter: 45,0 Jahre Medianalter: 46,3 Jahre Arbeitslosenquote: alle zivilen Erwerbspersonen im Main-Taunus-Kreis 5,4 % (Bundesagentur für Arbeit 10/2025) Kaufkraftindex: 117,5 (2025) Einzelhandelszentralität: 134,5 (2025) Gewerbesteuerhebesatz: 360 % (2025)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Rd. 850 m (Luftlinie) nordwestlich von der Autobahn A 66 Rd. 750 m (Luftlinie) nordöstlich vom Freizeitpark Kriftel Rd. 400 m (Luftlinie) nordöstlich von der Krifteler Innenstadt Rd. 200 m (Luftlinie) nördlich von der S-Bahnlinie Rd. 40 m (Luftlinie) südöstlich vom Berliner Platz Parallel zum Liederbacher Weg (zwischen Nelkenstraße und Sindlinger Straße) Keine Straßenlage
Lageklassifikation:	Mittlere Wohnlage
Infrastruktur:	In einem Umkreis von ca. 500 m (Luftlinie): Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Grundschule, Ärzte, Apotheke, Kindertagesstätten, Kirche, Bildungs- und Sozialeinrichtungen, Gesamtschule  In einem Umkreis von ca. 1.000 m (Luftlinie): Gymnasium, Berufsbildende Schule, Tankstelle, Friedhof, Tierklinik



Verkehrsanbindung:	<b>KFZ:</b> Rd. 1,0 km (Luftlinie) zur Bundesautobahn A 66 (Wiesbaden - Frankfurt) Anschlussstelle „Hattersheim“				
	<b>ÖPNV:</b> Rd. 7 Min. Fußweg (ca. 450 m) zum S-Bahnhof Kriftel, von dort im 30-Minuten-Takt (zu den Hauptverkehrszeiten) rd. 17 Min. Fahrzeit zum Frankfurter Hauptbahnhof tief; Dauer: <b>0:24</b>				
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Offene Bebauung verschiedener Entstehungszeiten (Anfang + Mitte des 20. Jahrhunderts sowie 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts) Vorwiegend 1- bis 2-geschossige Bebauung, teilweise 6- geschossige Bebauung, ein 9- geschossiges Gebäude Vorwiegend Wohnnutzungen, vereinzelt gewerbliche Nutzungen				
Beeinträchtigungen: (HLNUG Lärmviewer Hessen)	Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN Straßenlärm - PLUS: <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>Tag</td> <td>55-59 [dB(A)]</td> </tr> <tr> <td>Nacht</td> <td>45-49 [dB(A)]</td> </tr> </table>	Tag	55-59 [dB(A)]	Nacht	45-49 [dB(A)]
Tag	55-59 [dB(A)]				
Nacht	45-49 [dB(A)]				
	<b>Vergleichswerte für „Allgemeine Wohngebiete“</b> (Tag / Nacht): Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm <sup>1</sup> : 55 / 40 [dB(A)] Immissionsgrenzwerte nach Bundesimmissionsschutzverordnung: 59 / 49 [dB(A)]				
Topografie:	Annähernd eben				

## 2.2 Gestalt und Form

Flurstückzuschnitt:	Regelmäßig, annähernd rechteckig
Oberfläche:	Soweit ersichtlich annähernd eben
Flurstückbreite:	Laut Liegenschaftskarte ca. 5,0 m
Flurstücktiefe:	Laut Liegenschaftskarte ca. 60,0 m
Straßenfront	Nicht vorhanden
Flurstückfläche:	Laut Grundbucheintrag <b>309 m<sup>2</sup></b>

## 2.3 Erschließung

Öffentliche Erschließung:	Das Grundstück ist <b>nicht</b> an einer öffentlichen Erschließungsanlage gelegen.
Straßenart:	---

<sup>1</sup> TA-Lärm = Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm



Straßenausbau: ---

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Soweit ersichtlich, ist das Grundstück **nicht** angeschlossen an Energieversorgung, Stromversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Telekommunikationsleitungen, Gasversorgung.

## 2.4 Bodenverhältnisse, Altlasten

Bodenverhältnisse: Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Es wird von normal tragfähigem Boden ausgegangen.

Altlasten: Die schriftliche Altlasten-Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt hat folgenden Inhalt:

„[...]in der Altflächendatei des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Nach erfolgter Abfrage ist festzustellen, dass für das o. g. Grundstück derzeit kein Eintrag vorhanden ist. Erkenntnisse über Belastungen des Grundstücks liegen mir nicht vor. [...]“

## 2.5 Zivilrechtliche Situation

### 2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Vorhanden

Nicht eingetragene Rechte und Lasten: Nicht bekannt

### 2.5.2 Überbau

Überbau: Soweit ersichtlich, besteht kein Überbau.

## 2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten: Laut der schriftlichen Baulastauskunft des Kreisausschusses Main-Taunus-Kreis, Amt für Bauen und Umwelt, sind für das Grundstück keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis des Main-Taunus-Kreises vorhanden.

Denkmalschutz: Laut der Internetauskunft des Landesdenkmalamts besteht für das Grundstück kein Denkmalschutz.

### 2.6.2 Bauplanungsrecht



---

Schutzgebiete:	Gemäß der Internet-Auskunft MapView ist das Grundstück wie folgt dargestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Kein FFH-Gebiet (Flora, Fauna, Habitat)</li><li>• Kein Überschwemmungsgebiet</li><li>• Kein Vogelschutzgebiet</li><li>• Kein Wasserschutzgebiet</li></ul>
Flächennutzungsplan:	Laut der Internet-Auskunft des Regionalverbands Frankfurt Rhein Main ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks im regionalen <b>Flächennutzungsplan</b> als <b>„Wohnbaufläche, Bestand“</b> dargestellt.
Bebauungsplan:	Gemäß der Internet-Auskunft [mapview.region.frankfurt.de] befindet sich das Bewertungsgrundstück <b>nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans</b> . Es wird davon ausgegangen, dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 des Baugesetzbuchs richtet.
Städtebauliche Satzungen:	Gemäß der Internet-Auskunft der Stadt Kriftel befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich der nachfolgenden städtebaulichen Satzungen und Gebiete: Stellplatzsatzung Inkrafttreten: 01.06.2023

### 2.6.3 Bauordnungsrecht

Genehmigungsstand: Für das unbebaute Grundstück wurde eine Bauakte nicht eingesehen.

Stellplätze: Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich **keine KFZ-Stellplätze**.

## 2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): **Rohbauand** (i. S. d. § 3 Abs. 3 ImmoWertV)

Beitragsrechtliche Situation: Die Auskunft der Gemeinde Kriftel hat folgenden Inhalt:  
„das Grundstück Gemarkung Kriftel, Flur 25, Flurstück 124/3, „Sindlinger Straße“ liegt im Innenbereich der Gemeinde Kriftel. Das Grundstück grenzt weder an eine öffentliche Verkehrsfläche noch ist es an das Kanal- oder Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Kriftel angeschlossen. Es ist davon auszugehen, dass auch keine Strom- oder Gasversorgung für dieses Grundstück vorhanden ist.“

Aus den genannten Gründen handelt es sich nach unserer Auffassung um ein nicht erschlossenes Grundstück.“

Es wird davon ausgegangen, dass das Grundstück beitragsfrei ist.

## 2.8 Vermietungs- / Verpachtungs-/Nutzungssituation

Vermietungs- / Verpachtungs- / Nutzungssituation: Nach Auskünften der am Ortstermin teilnehmenden Eigentümer bestehen für das Grundstück **keine Miet- bzw. Pachtverträge**. Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist zu einem Teil ungenutzt und zu einem Teil als Grünfläche („Hundeauslaufplatz“) eigengenutzt.



## 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

**Vorbemerkungen:** Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die baulichen Anlagen und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben.

**Der Zutritt zum Grundstück war zum Ortstermin in Teilen möglich. Die Oberfläche des Grundstücks war wegen Überwucherung mit Pflanzen nicht vollständig ersichtlich.**

### 3.2 Grundstücksbebauung

Flurstück 124/3                      Das Grundstück ist **unbebaut**.

### 3.3 Außenanlagen

#### 3.3.1 Außenanlagen

Grundstücks-  
einfriedungen:                      Teilweise eingefriedet (Hecke, Stabgitterzaun)

Befestigte  
Grundstücksbereiche:              Nicht ersichtlich

Unbefestigte  
Grundstücksbereiche:              Verwilderte Flächen

Bepflanzungen:                      Wildwuchs, Gestrüpp, Büsche, Bäume, Hecken

Sonstiges:                              ---

#### 3.3.2 Baumängel bzw. Bauschäden, Zustand

Baumängel bzw.  
Bauschäden / Zustand:              Soweit ersichtlich, befinden sich die Außenanlagen in nicht gepflegtem, teilweise ungenutztem, verwildertem Zustand, teilweise gärtnerisch genutztem Zustand.



## 4 Marktsituation

Stärken / Chancen:

Folgende Umstände bezüglich des unbebauten Grundstücks können als **Stärken bzw. Chancen** identifiziert werden:

- Grundstückslage in der Nähe von Frankfurt am Main als eine der hochpreisigen Metropolen Deutschlands (+)
- Standortattraktivität: Lage des Grundstücks in Wirtschaftszentrum und damit verbundener Nachfrage nach innerstädtischen Grünflächen (+)
- Kriffel als „Moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung“ laut Demografie-Bericht (Ø)
- Kriffel als Stadt mit überdurchschnittlichem Kaufkraftindex, bezogen auf den Bundesdurchschnitt (Ø +)
- Überdurchschnittliche Einzelhandelszentralität (Ø +)
- Infrastrukturelle Erschließung: Gute Erreichbarkeit und Erschließung durch öffentlichen Personennahverkehr, motorisierten Individualverkehr (Ø +)
- Darstellung als „Wohnbaufläche, Bestand“ im regionalen Flächennutzungsplan (Ø)
- Keine Schutzgebiete (Ø)
- Kein Altstandort (Ø)
- Kein Denkmalschutz (Ø)
- Zentrale Grundstückslage innerhalb von Kriffel (+)
- Potenzial des Grundstückskaufs durch den / die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke/s zu deren Grundstückserweiterung in Nordwest-Ausrichtung (+)
- Sehr begrenztes Kaufangebot an annähernd vergleichbaren Grundstücken in Kriffel und umliegenden Gemeinden (+)
- Infrastrukturangebot in der näheren Umgebung (Ø)
- Annähernd ebenes Grundstück (Ø)

Schwächen / Risiken:

Folgende Umstände können als **Schwächen bzw. Risiken** identifiziert werden:

- Aktuelle geopolitische Situation und damit verbundene gesamtwirtschaftliche Risiken (-)
- gestiegene Baukosten, Lieferengpässe (-)
- Restriktivere Kreditbedingungen (-)
- Demografische Entwicklung des Gebiets (Ø -)
- Sehr begrenzte Anzahl an Kaufinteressierten an unbebauten Grundstücken als Arrondierungsfläche (--)
- Grundstückslage außerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplans und damit verbundene planungsrechtliche Risiken des unbebauten Grundstücks (-)
- Nicht an einer öffentlichen Erschließungsanlage gelegenes Grundstück (-)
- Keine Ver- und Entsorgungsanschlüsse auf dem Grundstück (-)
- Selbständig verwertbare, höherwertige Nutzung des Grundstücks langfristig nicht zu erwarten (-)
- Regelmäßig geschnittenes, jedoch überlanges, streifenförmiges, für eine selbständige bauliche Nutzung unzureichend gestaltetes Grundstück (Ø -)
- Aktuell etwas unterdurchschnittlich gepflegter Gesamteindruck der Liegenschaft, verwilderte Fläche (Ø -)



---

Legende:

(++)	= stark überdurchschnittlich Stärken/Chancen
(+)	= überdurchschnittliche Stärken/Chancen
(Ø+)	= etwas überdurchschnittliche Stärken/Chancen
(Ø)	= durchschnittliche Stärken/Chancen bzw. Schwächen/Risiken
(Ø-)	= etwas überdurchschnittliche Schwächen/Risiken
(-)	= überdurchschnittliche Schwächen/Risiken
(--)	= stark überdurchschnittliche Schwächen/Risiken



## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbebaute, als Garten genutzte Grundstück in 65830 Kriftel, Sindlinger Straße zum Wertermittlungsstichtag 22.10.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
[...]	[...]	[...]	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kriftel	25	124/3	309 m <sup>2</sup>

### 5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wahl des maßgeblichen Verfahrens: Eine arrondierte Fläche ist eine kleine, oft unregelmäßige Rest- oder Splitterfläche, die durch Einbeziehung in ein angrenzendes Grundstück zu einer größeren, zusammenhängenden und beispielsweise baulich besser nutzbaren Einheit abgerundet wird, um die Effizienz zu steigern. Diese Flächen sind allein oft kaum sinnvoll nutzbar, gewinnen aber durch die Arrondierung an Wert und Funktion. Eine selbständig nicht bebaubare Fläche wird einem Nachbargrundstück zugeschlagen, um eine sinnvolle Bebauung zu ermöglichen. Diese Grundstücke werden auch als Zukaufs-Flächen bezeichnet.

Der Wert des gegenständlichen unbebauten Grundstücks, welches als Rohbauland und Arrondierungsfläche bewertet wird, ist nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung auf der Grundlage des Bodenwerts i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Die Abfrage aus der Kaufpreissammlung ergab, dass eine ausreichende Anzahl an Kauffällen von hinreichend mit dem Bewertungsgrundstück übereinstimmenden Grundstücken innerhalb eines zeitlichen Rahmens nicht verfügbar ist.

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 Lage-Wert 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.



## 5.3 Bodenwertermittlung

### 5.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt laut Geoportal Hessen (Zone 5400034) **740,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	430 m <sup>2</sup>

### 5.3.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	22.10.2025
Entwicklungsstufe	=	Rohbauland
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	309 m <sup>2</sup>

### 5.3.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	740,00 €/m <sup>2</sup>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	22.10.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Zone 5400034	Zone 5400034	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 740,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	430	309	× 1,039	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Rohbauland	× 0,200	E2
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			<b>= 153,77 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	Erläuterung
-------------------------------------	-------------



objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	153,77 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	×	309 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	=	47.514,93 €	
	rd.	47.500,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.10.2025 insgesamt **47.500,00 €**.

### 5.3.4 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1 Grundstücksgrößen-Anpassung

Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der im Immobilienmarktbericht des Amts für Bodenmanagement Limburg a. d. L. für den Main-Taunus-Kreis u. a. 2025 veröffentlichten Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten.

#### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: individuell

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	309,00	1,060
Vergleichsobjekt	430,000 (interpoliert)	1,020

**Anpassungsfaktor** = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,039**

#### E2 Entwicklungszustands-Anpassung

Das unbebaute Grundstück ist im unbeplanten Innenbereich gelegen. **Auf Grund seiner Form und seines Zuschnitts ist es für eine selbständige bauliche Nutzung unzureichend gestaltet.** Entsprechend seinem Entwicklungszustand ist das Grundstück somit als Rohbauland zu qualifizieren. Im Immobilienmarktbericht für den Hochtaunuskreis, Main-Taunus-Kreis, Rheingau-Taunus-Kreis, Landkreis Limburg-Weilburg 2025 sind keine Vergleichswerte für Rohbauland ausgewiesen. Gleichwohl kommt das Grundstück für einen eingeschränkten Interessentenkreis als Arrondierungsfläche ("Zukauf") bzw. Erweiterungsfläche des an das Bewertungsgrundstück angrenzenden baureifen Landes in Betracht. Der Wert des Grundstücks wird als Arrondierungsfläche für die angrenzenden Wohnbauflächen und im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Wert des Rohbaulands bemessen.

Die Fläche beinhaltet das Potential, in einem nächsten Schritt aufgeteilt und einzeln an die jeweiligen Eigentümer der angrenzenden Wohnbaugrundstücke veräußert zu werden, um dort als passend zugeschnittene Fläche einer erhöhten baulichen Ausnutzung dieser Grundstücke dienen zu können. Dies ist jedoch mit hohen Unwägbarkeiten versehen und hat einen potenziellen Käuferkreis von maximal drei Anliegern.

Ausgehend vom Wert des baureifen Landes erfolgt die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den Entwicklungszustand Rohbauland auf Basis der im Immobilienmarktbericht Frankfurt 2025 und auf Basis des im Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2023 veröffentlichten mittleren Kaufpreise für Rohbauland. Hieraus lässt sich ein mittlerer Wertfaktor für Rohbauland von 0,2 (entspricht 20 %) ableiten.

Dieser Bewertung wird ein Bodenwert für Rohbauland von (740,00 €/m<sup>2</sup> \* 0,2 = gerundet) 148,00 €/m<sup>2</sup> zu Grunde



gelegt.

Nach der Flächenanpassung von 1,039 beträgt der Bodenwert 153,77 €/m<sup>2</sup> für das gegenständliche Rohbauland. Für baureifes Land beträgt der flächenangepasste Bodenwert (740,00 €/m<sup>2</sup> \* 1,039 = ) 768,86 €/m<sup>2</sup>. Der Anpassungsfaktor von baureifem Land auf Rohbauland ergibt sich aus 153,77 / 768,86 = **0,2**.

**Ermittlung des Wertfaktors für Rohbauland**

Datenquelle	Jahr der Kauffälle	Mittlerer Kaufpreis Rohbauland [€/m <sup>2</sup> ]	Anzahl Kaufpreise	Mittlerer Kaufpreis unbebautes, baureifes Land (Wohnbauflächen, Eigenheime ) [€/m <sup>2</sup> ]	Anzahl Kaufpreise	Wertfaktor Rohbauland / baureifes Land
Immobilienmarktbericht Frankfurt 2025	2023	380,00	3	1.200,00	7	0,3
Immobilienmarktbericht Wiesbaden 2023	2022	119,00	8	1.224,00	45	0,1
<b>Mittelwert</b>						<b>0,2</b>



---

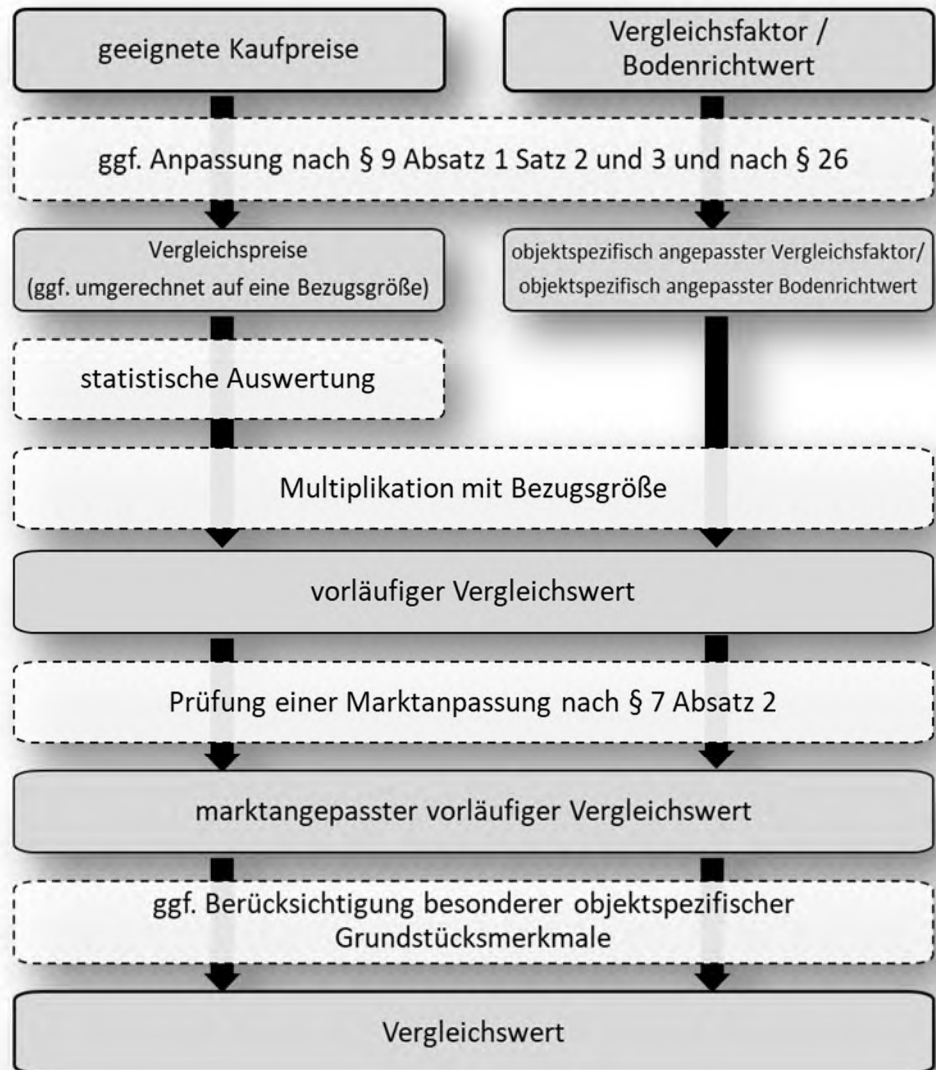
## 5.4 Vergleichswertermittlung

### 5.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Modell: Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.



#### Vergleichswertverfahren – Ablaufschema

(Quelle: ImmoWertA)

### 5.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

#### 5.4.2.1 Vergleichskaufpreise (§ 26 ImmoWertV 21)

Vergleichskaufpreise: Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m<sup>2</sup> WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt.



#### 5.4.2.2 Richtwert/Vergleichsfaktor (§ 26 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren: Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Grundstücke sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Diese Richtwerte können der Ermittlung des Vergleichswerts zugrunde gelegt werden (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Ein gemäß § 20 ImmoWertV 21 für die Wertermittlung geeigneter Richtwert muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

#### 5.4.2.3 Zu-/Abschläge

Zu-/Abschläge: Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt.

#### 5.4.2.4 Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Marktübliche Zu- oder Abschläge: Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

#### 5.4.2.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG): Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen.



### 5.4.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis des Bodenrichtwerts

#### 5.4.3.1 Grundlagen

Grundlage: Nachfolgend wird der Vergleichswert des unbebauten Grundstücks als indirektes Vergleichspreisverfahren auf der Basis des Bodenrichtwerts ermittelt.

#### 5.4.3.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks 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)		47.500,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	950,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	48.450,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	48.450,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	48.450,00 €
	rd.	<u>48.000,00 €</u>

Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungstichtag 22.10.2025 mit rd. 48.000,00 € ermittelt.

#### 5.4.3.3 Erläuterung zur Vergleichswertermittlung

##### Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % des Bodenwerts (47.500,00 €)	950,00 €
Summe	950,00 €



## 5.5 Verkehrswert

Für das gegenständliche, als Arrondierungsfläche bewertete Bewertungsgrundstück in zentraler Lage in Kriftel wird von einem sehr begrenzten Kreis von Kaufinteressierten bei einem sehr begrenzten Angebot von vergleichbaren, innerstädtischen unbebauten Grundstücken in Kriftel ausgegangen. Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren. Die Verfahren haben folgende Ergebnisse:

Grundstücks-größe [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert	Vorläufiger markt- angepasster Vergleichswert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücksmerkmale	Vergleichswert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
309	47.500 €	48.450 €	0 €	48.000 €	0 €	<b>48.000 €</b>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **48.000,00 €** ermittelt.

Der aus dem maßgeblichen Verfahren (Vergleichswertverfahren) abgeleitete Wert für das Bewertungsobjekt ergibt einen relativen Wert des unbebauten Grundstücks von **155 €/m<sup>2</sup>** (Grundstücksfläche). Der Wert entspricht rd. 20 % des Wertes für baureifes Land. Der **Verkehrswert** wird entsprechend der Marktsituation zum angegebenen Stichtag mit **48.000,00 €** aus dem Vergleichswertverfahren abgeleitet.

Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussenden Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten, orientiere ich mich an den ermittelten Werten und halte unter Berücksichtigung eines Zu-/Abschlags zur Rundung folgende Werte für die Bewertung zum Stichtag, dem 22.10.2025, für angemessen:

Der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in  
65830 Kriftel, Sindlinger Straße

Grundbuch [...]	Blatt [...]	lfd. Nr. [...]
Gemarkung Kriftel	Flur 25	Flurstück 124/3

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.10.2025 mit rd.

**48.000 €**

in Worten: achtundvierzigtausend Euro  
geschätzt.

Die Sachverständige



---

## 5.6 Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberrecht und zum Verwendungszweck

Gutachterlich ermittelte Verkehrswerte können nicht das Ergebnis mathematisch exakt berechneter Marktvorgänge sein. Auf Verkehrswerte und Kaufpreise wirken zahlreiche Imponderabilien ein, die aufgrund der Verschiedenheit der Teilmärkte, der Lagen, der Bebauung, des Zustandes etc. letztendlich die Gutachterin zu sachverständigen Annahmen, Vermutungen und Schätzungen veranlassen. Sollte eine der aufgestellten Bedingungen sich als ungültig erweisen, ist das Gutachten zu aktualisieren. Dieses Gutachten entspricht der Marktlage zum angegebenen Stichtag und kann ausschließlich von der Sachverständigen und ausschließlich für den Auftraggeber fortgeschrieben werden.

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Außer für den Auftraggeber ist es nicht gestattet, die durch das Gutachten bekannt gewordenen Daten und Informationen zu erheben, zu erfassen, zu organisieren, zu ordnen, zu speichern, anzupassen oder zu verändern, auszulesen, abzufragen, zu verwenden, offenzulegen, zu übermitteln zu verbreiten, abzugleichen, zu verknüpfen, eingeschränkt weiter zu verwenden, zu verarbeiten. Eine Vervielfältigung oder Verwertung des Gutachtens oder einzelner Abschnitte oder Informationen, die dem Gutachten entnommen wurden bzw. durch das Gutachten bekannt geworden sind, durch Dritte ist nicht gestattet. 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. Das Gutachten für das Gericht eignet sich nicht für gerichtliche Vergleiche der Parteien ohne ergänzende Anhörung der gerichtlichen Sachverständigen.



---

## 6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 6.1 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)

**ImmoWertA:**

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV–Anwendungshinweise – ImmoWertA)

**BauNVO:**

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

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

**ErbbauRG:**

Gesetz über das Erbbaurecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**MHG:**

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

**PfandBG:**

Pfandbriefgesetz

**BelWertV:**

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

**KWG:**

Gesetz über das Kreditwesen

**BewG:**

Bewertungsgesetz

**ErbStG:**

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

**ErbStR:**

Erbschaftsteuer-Richtlinien



---

**HBO:**

Hessische Bauordnung

**HDSchG**

HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz - Hessen -

## 6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV Bundesanzeiger Verlag, 10. Auflage 2023
- [2] Simon, Thore; Gilich, Tobias: Wertermittlung von Grundstücken, Werner-Verlag Wolters Kluwer Deutschland GmbH Köln, 6. Auflage 2012
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [5] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023



---

## 7 Anlagen

### 7.1 Liegenschaftskarten

#### 7.1.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geodaten online. Keine Veröffentlichung im Internet.)

**FRANZISKA ROST-WOLF**

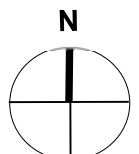
Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



**7.1.2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster**

(Quelle: Geodaten online. Keine Veröffentlichung im Internet.)





---

## 7.2 Luftbild

### 7.2.1 Luftbild 2024

(Quelle: Geoportals Hessen. Keine Veröffentlichung im Internet.)



### 7.3 Fotos



7.3.1 Liederbacher Weg, Blick von der Ecke Sindlinger Straße Richtung Nordosten



7.3.2 Liederbacher Weg, Blick von der Ecke Nelkenstraße Richtung Südwesten



7.3.3 Liederbacher Weg, Blick Richtung Nordosten



7.3.4 Liederbacher Weg, Blick Richtung Südwesten



7.3.5 Liederbacher Weg, Blick Richtung Nordosten



7.3.6 Nördliche Grundstücksgrenze, Blick vom nördlich angrenzenden Flurstück Richtung Nordosten



7.3.7 Nördliche Grundstücksgrenze, Blick vom nördlich angrenzenden Flurstück Richtung Osten



7.3.8 Nördliche Grundstücksgrenze, Blick vom nördlich angrenzenden Flurstück Richtung Süden



7.3.9 Blick von der Nelkenstraße Richtung Südwesten



7.3.10 Blick von der Windthorststraße Richtung Nordwesten



**7.3.11** Blick von der Windthorststraße Richtung Norden



**7.3.12** Flurstück 124/3, Blick vom Grundstück Richtung Südwesten



**7.3.13** Flurstück 124/3, Blick vom Grundstück Richtung Südwesten



**7.3.14** Flurstück 124/3, Blick vom Grundstück Richtung Nordosten