

CHRISTIAN ANGERSBACH
Dipl.-Ing. Architekt und Dipl.-Ing. Bauwesen
Mitglied der Architektenkammer Hessen

Von der Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
und Schäden an Gebäuden

61348 Bad Homburg, Heuchelheimer Straße 14
Tel. (06172) 303424 Fax (06172) 935695
Info@Angersbach.online www.Angersbach.online

WERTGUTACHTEN

zur Feststellung des derzeitigen Markt- /Verkehrswertes
für das Objekt:

**Obstbaumgrundstück
„Am Pfarrgutgewann“**

Katasteramtliche
Bezeichnung:

**Gemarkung Hofheim,
Flur 33, Flurstücke 35/1 und 35/2**

Ort:

65719 Hofheim am Taunus



Auftraggeber:

Amtsgericht Frankfurt am Main,
842 K 17/24, Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der
Gemeinschaft betr. die im Grundbuch von Hofheim
Bl. 4182 unter lfd. Nr. 3 und 4 eingetragenen
Grundstücke

Zweck des Gutachtens: Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 18.06.2025 (Besichtigung)

Qualitätsstichtag: 18.06.2025

Derzeitiger MARKT- /VERKEHRSWERT:

€ 28.000,-

Anmerkung:

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben im Gutachten übernimmt der Ersteller
keine Gewähr.

Eine Verwendung der Daten ist nur zur persönlichen Kenntnisnahme gestattet.

Eine Verwendung des Gutachtens durch Dritte ist nicht gestattet. Änderungen am Gutachten
behält sich der Ersteller des Gutachtens ausdrücklich vor!

1. Inhaltsverzeichnis:

Seite

1. Allgemeine Angaben	1
2. Objektbezogene Arbeitsunterlagen	2
3. Grundbuchdaten	2
4. Grundstücksbeschreibung	3
5. Beschreibung der baulichen Anlagen	4
6. Wertermittlung	5+6
7. Besondere Bemerkungen	7
<u>Anlagen:</u>	
1. Stadtplanausschnitt	
2. Flurkartenausschnitt	
3. Flächennutzungsplanausschnitt mit Legende	
4. Luftbild	
5. Fotos	

2. Objektbezogene Arbeitsunterlagen:

- Gerichtsauftrag mit Beschluss, Grundbuchauszug, Flurkartenausschnitt;
- Unterlagen der Eigentümer (Pachtvertrag);
- Notizen zu Angaben des Stadtplanungsamtes und des Amtes für Bodenmanagement Limburg;
- Notizen und Fotos des Unterzeichners vom Ortstermin.

3. Grundbuchdaten:

Grundstückseigentümer:

Grundbuch von Hofheim (beim Amtsgericht Frankfurt am Main Außenstelle Höchst)

Blatt 4182	Gemarkung Hofheim	Flur 33
Flurstücke	Wirtschaftsart u. Lage	Größe
35/1	- Gartenland, Pfarrgutgewann -	800 m ²
35/2	- Gartenland, Pfarrgutgewann -	800 m ²
Grundstücksgröße, insgesamt =		<u><u>1.600 m²</u></u>

Eintragungen in Abt. II:

Lfd. Nrn. 1 + 2: Sind gelöscht;

lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Frankfurt am Main, Abt. 842, 842 K 17/24) vom 13.05.2024, lastend auf beiden Grundstücken.

Keine weiteren Eintragungen im Grundbuchabdruck vom 13.05.2024.

4. Beschreibung des Grundstücks:

4.1 Lage (Ortsangaben, Wohn- und Geschäftslage, Verkehrslage, Entfernungen):

Das Grundstück liegt im nördlichen Außenbereich der Kreisstadt Hofheim am Taunus, zwischen „Johanneshof“ und „Birkenhof“, nahe der „Reifenberger Straße“, in ortsnahe Lage (vgl. Anl. 1). In der Umgebung befinden sich Obstplantagen, eine Pferdekoppel, 2 Bauernhöfe und Felder. Die nächste Omnibushaltestelle ist in ca. 15 Gehminuten erreichbar. Fahrzeit in das Stadtzentrum ca. 8 Minuten, ebenso zum nächsten Autobahnanschluss. Fahrzeit in die Innenstädte von Frankfurt am Main und Wiesbaden je ca. 25 Minuten, zum Flughafen ca. 20 Minuten. Entfernung zur „Reifenberger Straße“ ca. 250 m, ebenso zur „B 519“.

Wirtschaftliche Daten von Hofheim (Internetrecherche):

Einwohnerzahl: ca. 41.000;

Arbeitslosenquote: ca. 5,3 (Kreis);

Kaufkraftindex: ca. 130,9 (rd. 31 % über dem Bundesschnitt);

Bevölkerungsentwicklungsprognose bis zum Jahr 2050: + 10 % (Kreis).

4.2 Grundstück (Zuschnitt, Nivellement, Boden, Oberfläche, Straßenausbau, Leitungen, Erschließungskosten):

Flurkartenausschnitte im Maßstab 1:1.000 und 1:2.000 sind dem Gutachten als Anl. 2 / 2.1 beigefügt.

Das Reihengrundstück ist trapezförmig geschnitten und grenzt im Süden mit ca. 9,50 m an einen unbefestigten Feldweg und im Norden mit ca. 9,50 m an einen befestigten Feldweg. Im Mittel ist das Gesamt-Grundstück ca. 9,40 m breit und ca. 170 m lang. Höhenlage des Grundstücks zu den angrenzenden Wegen normal. Das Flurstück 35/1 ist annähernd eben, während das Flurstück 35/2 leicht nach Norden hin abfällt. Von der Südseite des Grundstücks liegt der nächste befestigte Feldweg ca. 30 m entfernt.

Für die Liegenschaft lag dem Unterzeichner keine Erschließungsbeitragsbescheinigung vor. Es wird in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass die Straßen im Sinne der §§ 127 ff. BauGB endgültig hergestellt sind. Somit wird das Grundstück zum Wertermittlungstichtag als erschließungsbeitragsfrei angesehen. Die Rechte der Stadt aufgrund der Vorschriften der §§ 123 ff. BauGB hinsichtlich weiterer Erschließungsanlagen bleiben dabei unberührt.

4.3 Bauliche Nutzung (vorh./zul. Bebauung, ggf. Baulasten, ggf. Denkmalschutz, ggf. Stellplatzverpflichtungen):

Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 35 BauGB, d.h., nur die Errichtung landwirtschaftlicher Gebäude wäre zulässig.

Gemäß Flächennutzungsplan (Anl. 3/3.1) liege das Grundstück in einem „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ und in einem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ und in einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion“. Das Grundstück grenzt an das „Vorranggebiet Regionalparkkorridor“.

5. Beschreibung der baulichen Anlagen:

5.1 Außenanlagen:

Auf dem Flurstück 35/1 befindet sich eine massive Gartengerätehütte mit einer Grundfläche von $b/l = \text{ca. } 2,50 \text{ m} \times 3 \text{ m} = 7,50 \text{ m}^2$. Die lichte Höhe in der Hütte beträgt ca. 2,20 m. Die Hütte sei um 1950 erbaut worden und sei einmal ausgebrannt gewesen. Fenster und Tür fehlen. Stahlbetondecke und -boden. Außenwände aus Vollziegelsteinen gemauert. Die Hütte sei unterkellert, und der Keller über eine Öffnung im Boden der Hütte erreichbar. Zudem gebe es eine Zisterne. Der Keller und die Zisterne waren nicht einsehbar, wegen Wildwuchs und Lagergut vor der Hütte. Die Baulichkeiten sind ungenutzt. Nach dem Luftbild dürfte die Hütte auf dem Flurstück 35/1 liegen.

Das Flurstück 35/1 ist verpachtet. Die Pächterin hat dort 2 Reihen Apfelbäume, die laut Pachtvertrag am Ende der Pachtzeit zu entfernen seien. Das Grundstück sei, laut Pachtvertrag, bei Pachtzeitende brach zurückzugeben.

Auf dem Flurstück 35/2 befinden sich 7 Apfelbäume, ein Kirschbaum und ein Walnussbaum.

Das Grundstück sei von einem Landwirt kostenlos genutzt, mit der Auflage, das Grundstück dafür zu pflegen.

Ob für die Hütte eine Baugenehmigung vorliegt, konnte beim Kreis (Umweltamt) und bei der Stadt Hofheim nicht in Erfahrung gebracht werden.

Auch den Eigentümern würden nach deren Auskunft keine Unterlagen zu der Hütte vorliegen.

6.1 Wahl der Wertermittlungsverfahren:

6.2 Beschreibung der Marktsituation:

6.3 Bodenrichtwert:

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	=	€	7,92/m²
	rd.	€	8,00/m²

6.4 Vergleichsobjekte:

Nachstehend werden 10 Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Amtes für Bodenmanagement Limburg von Vergleichsobjekten der letzten 4 Jahre in Hofheim aufgeführt und an die Lagequalität des Bewertungsobjektes mittels geschätzter Anpassungsfaktoren (Bodenrichtwert, Ortsnähe, Erschließung) angepasst:

Datum Kauf	Gemarkung / Lage	Flur	Kaufpreis (€)	Anpassung Qualität	Vergleichswert (€/m ²)
10/2022	Diedenbergen, Steinehaus	27	5,00	1,2 x 0,8	4,80
04/2022	Hofheim, Pfarrgutgewann	33	17,69	-	17,69
03/2024	Hofheim, Hinterscheid	27	32,71	0,3	9,81
11/2024	Hofheim, Hinterscheid	27	10,49	0,3	3,15
09/2021	Langenhain, Katzenlück	35	14,81	2,4 x 0,8	28,44
12/2022	Langenhain, Der Hasenberg	53	4,85	2,4 x 0,8	9,31
03/2022	Lorsbach, Neufeld	6	19,36	2,0	38,72
05/2023	Lorsbach, Gundelhard	2	4,38	2,0	8,76
12/2023	Lorsbach, Staufen	1	5,00	2,0	10,00
03/2025	Marxheim, Ranzenbrunnen	32	5,50	1,1 x 0,8	4,84
					13,55

6.5 Verkehrswert:

Bei dem Objekt handelt es sich um Obstbaum-Grundstücke.

Objekte dieser Art werden vornehmlich von Personen / Familien / Landwirten zur Eigennutzung, vereinzelt auch von Kapitalanlegern erworben.

Nach den Gepflogenheiten am Immobilienmarkt wird der Verkehrswert von landwirtschaftlichen Grundstücken vom Bodenwert abgeleitet.

Grundlage für die Verkehrswertermittlung ist daher der Bodenwert aus Ziff. 6.4, mit:

1.600 m² x € 13,55/m² = € 21.700,-

Zuschlag für:

- die Gartenhütte (Flurstück 35/1) mit KG und Zisterne,
geschätzter Zeitwert hierfür, gesamt, psch = + € 3.000,-

- die Bäume auf dem Flurstück 35/2, geschätzter Zeitwert
hierfür, psch = + € 3.000,-

Summe = € 27.700,-

Aufrundung = + € 300,-

Markt-/Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag = € 28.000,-

(in Worten: achtundzwanzigtausend EURO)

Bezogen auf die Grundstücksfläche von 1.600 m² sind das € 17,50/m².

Aufteilung des Verkehrswertes:

Flurstück	Verkehrswert (€)
35/1	14.000,-
35/2	14.000,-
gesamt	28.000,-

Anmerkung:

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben im Gutachten übernimmt der Ersteller keine Gewähr.

Eine Verwendung der Daten ist nur zur persönlichen Kenntnisnahme gestattet.

Eine Verwendung des Gutachtens durch Dritte ist nicht gestattet. Änderungen am Gutachten behält sich der Ersteller des Gutachtens ausdrücklich vor!

7. Besondere Bemerkungen:

7.1 Teilnehmer der Ortsbesichtigung:

- ***;
- Herr Dipl.-Ing. Christian Angersbach, unterzeichnender Sachverständiger.

7.2 Literaturverzeichnis:

- ImmoWertV 2021, Bundesanzeigerverlag, 2021;
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, Kleiber, Bundesanzeigerverlag, 2017;
- ImmoWertA 2023;
- Immobilienmarktbericht 2025 des Amtes für Bodenmanagements Limburg.

7.3 Verkehrswertdefinition (§ 194 BauGB):

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

7.4 Belastungen in Abt. III des Grundbuches:

Etwaige auf dem Grundstück lastende Hypotheken, Grund- und Rentenschulden sind nicht Gegenstand vorstehender Wertermittlung.

7.5 Sonstige Anmerkungen:

- Bewertungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung.
- Untersuchungen hinsichtlich Altlasten sind nicht Gegenstand vorstehender Verkehrswertermittlung. Ein Verdacht auf das Vorhandensein von Altlasten besteht nicht. Kosten für das Entfernen etwaiger Altlasten oder sonstiger Schadstoffe sind vorstehend nicht enthalten und wären gesondert zu berücksichtigen.
- Bei der Besichtigung der baulichen Anlagen wurden keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt; insofern beruhen die Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.
- **Pächterin (Flurstück 35/1):**
***;
- Die vorstehende Verkehrswertermittlung erfolgt in Anlehnung an die „ImmoWertV2021“ und die „ImmoWertA 2023“.

Bad Homburg,
den 26.06.2025

Der Sachverständige:



Obstbaum-Grundstück "Am Pfarrgewann",
Gemarkung Hofheim, Flur 33, Flurstücke 35/1 und 35/2,
65719 Hofheim am Taunus



Bild 001 18.06.2025 11:08:44



Bild 002 18.06.2025 10:08:48

Obstbaum-Grundstück "Am Pfarrgewann",
Gemarkung Hofheim, Flur 33, Flurstücke 35/1 und 35/2,
65719 Hofheim am Taunus



Bild 003 18.06.2025 10:09:10



Bild 004 18.06.2025 10:12:11

Obstbaum-Grundstück "Am Pfarrgewann",
Gemarkung Hofheim, Flur 33, Flurstücke 35/1 und 35/2,
65719 Hofheim am Taunus



Bild 005 18.06.2025 10:58:44



Bild 006 18.06.2025 11:02:58

Obstbaum-Grundstück "Am Pfarrgewann",
Gemarkung Hofheim, Flur 33, Flurstücke 35/1 und 35/2,
65719 Hofheim am Taunus



Bild 007 18.06.2025 10:20:07



Bild 008 18.06.2025 10:37:17

Obstbaum-Grundstück "Am Pfarrgewann",
Gemarkung Hofheim, Flur 33, Flurstücke 35/1 und 35/2,
65719 Hofheim am Taunus



Bild 009 18.06.2025 10:19:15



Bild 010 18.06.2025 10:19:53

Obstbaum-Grundstück "Am Pfarrgewann",
Gemarkung Hofheim, Flur 33, Flurstücke 35/1 und 35/2,
65719 Hofheim am Taunus



Bild 011 18.06.2025 10:57:30



Bild 012 18.06.2025 10:46:37

Obstbaum-Grundstück "Am Pfarrgewann",
Gemarkung Hofheim, Flur 33, Flurstücke 35/1 und 35/2,
65719 Hofheim am Taunus



Bild 013 18.06.2025 10:38:48



Bild 014 18.06.2025 10:42:57

Obstbaum-Grundstück "Am Pfarrgewann",
Gemarkung Hofheim, Flur 33, Flurstücke 35/1 und 35/2,
65719 Hofheim am Taunus



Bild 015 18.06.2025 10:29:09

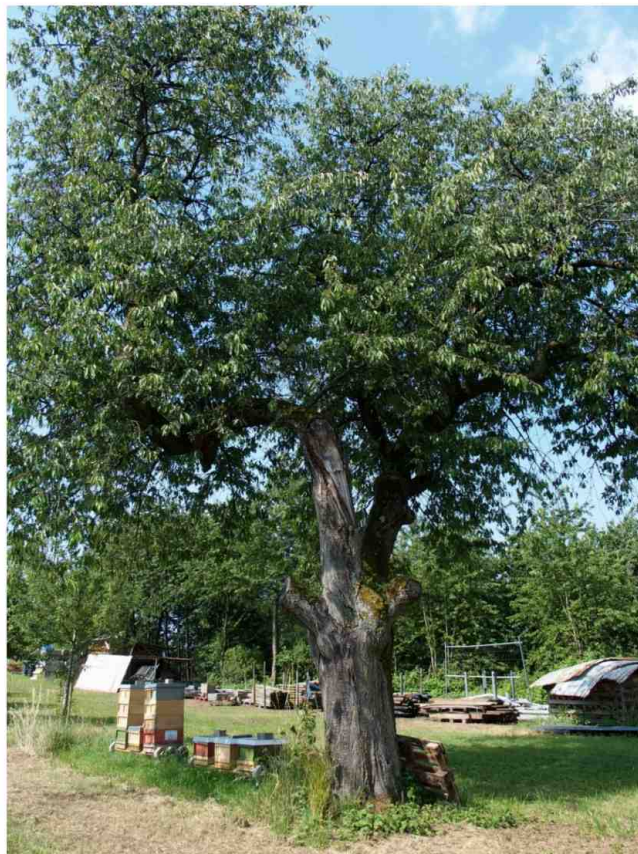


Bild 016 18.06.2025 10:46:21

Obstbaum-Grundstück "Am Pfarrgewann",
Gemarkung Hofheim, Flur 33, Flurstücke 35/1 und 35/2,
65719 Hofheim am Taunus



Bild 017 18.06.2025 10:46:08



Bild 018 18.06.2025 10:38:37