

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:

Grünland - Grundstück
„Oberwiesefeldchen“

Katasteramtliche
Bezeichnung:

Gemarkung Sossenheim,
Flur 34, Flurstück 52

Ort:

65936 Frankfurt am Main



Auftraggeber: **Amtsgericht Frankfurt am Main,**
842 K 40/22, Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der
Gemeinschaft betr. das im Grundbuch von Sossenheim
Bl. 4726 unter lfd. Nr. 1 eingetragene Grundstück

Zweck des Gutachtens: Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 30.04.2024 (Besichtigung)
Qualitätsstichtag: 30.04.2024

Derzeitiger MARKT- /VERKEHRSWERT: € 10.000,-

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	4-6
7. Besondere Bemerkungen	7
<u>Anlagen:</u>	
1. Baulastenauskunft	
2. Stadtplanausschnitt	
3. Flurkartenausschnitt	
4. Flächennutzungsplanausschnitt	
5. Stellungnahme Umweltamt	
6. Luftbild	
7. Fotos	

2. Objektbezogene Arbeitsunterlagen:

- Auftragsschreiben vom 09.04.2024 nebst Anlagen (Grundbuchauszug, Flurkartenausschnitt, Beschluss);
- Notizen zu Angaben des Stadtplanungsamtes, des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main, des Umweltamtes und der Baulastenverzeichnisstelle;
- Notizen und Fotos des Unterzeichners vom Ortstermin.

3. Grundbuchdaten:

Grundstückseigentümer:

Grundbuch von Sossenheim (beim Amtsgericht Frankfurt am Main, Außenstelle Höchst)

Blatt 4726

Gemarkung Sossenheim

Flur 34

Flurstück

Wirtschaftsart u. Lage

Größe

52

- Landwirtschaftsfläche, Oberwiesenfeldchen -

1.397 m²

Grundstücksgröße, insgesamt =

1.397 m²

Eintragungen in Abt. II:

Lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft (Amtsgericht Frankfurt am Main, Abt. 842, 842 K 40/22) vom 23.09.2022.

Keine weiteren Eintragungen im Grundbuchabdruck vom 23.09.2022.

4. Beschreibung des Grundstücks:

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

Das Grundstück liegt im westlichen Gebiet der Stadt Frankfurt am Main, im südlichen Außenbereich des Stadtteils „Sossenheim“, in allgemein guter ortsnaher Lage für ein „Grünland - Grundstück“. In der Umgebung befinden sich Felder und Wiesen, sowie vereinzelt Freizeitgärten. Der nächste befestigte Weg liegt ca. 150 m von Grundstück entfernt. Entfernung zum Bebauungsrand ca. 500 m und zur „Nidda“ ebenso ca. 500 m (vgl. Anl. 2).

Die nächste Omnibushaltestelle ist in ca. 15 Gehminuten zu erreichen und die nächste Bahnstation in ca. 10 Fahrminuten. Fahrtzeit in das Zentrum des Stadtteils „Sossenheim“ mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf ca. 5 Minuten, zum nächsten Autobahnanschluss ca. 5 Minuten, in die Innenstadt vom Frankfurt am Main ca. 20 Minuten, auch zum Flughafen ca. 20 Minuten.

Wirtschaftliche Daten von Frankfurt am Main (Internetrecherche):

Einwohnerzahl: ca. 770.000;

Arbeitslosenquote: ca. 6,5;

Kaufkraftindex: ca. 110,2 (rd. 10 % über dem Bundesschnitt);

Bevölkerungsentwicklungsprognose bis 2045: + 10 %.

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

Ein Flurkartenausschnitt im Maßstab 1:1.000 ist dem Gutachten als Anl. 3 beigelegt.

Das Reihengrundstück ist trapezartig geschnitten und grenzt im Westen mit ca. 9 m an einen unbefestigten Feldweg und im Osten mit ca. 7,50 m ebenso an einen unbefestigten Feldweg. Im Mittel ist das Grundstück ca. 8 m breit und ca. 175 m lang. Höhenlage des Grundstücks zu den angrenzenden Wegen normal. Das Gelände ist annähernd eben.

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 Wertermittlungsstichtag 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):

Nach Angabe des Stadtplanungsamtes der Stadt Frankfurt am Main existiere für das Gebiet, in dem das Grundstück liegt, kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Eine Bebaubarkeit richtet sich demnach nach § 35 BauGB, d.h. nur die Errichtung landwirtschaftlicher Gebäude wäre gegebenenfalls zulässig.

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist das Grundstück als „Vorrang- und Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft, Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen, als auch als „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (vgl. Anl. 4 / 4.1).

Im Baulastenverzeichnis befindet sich nach schriftlicher Auskunft des Bauaufsichtsamtes der Stadt Frankfurt am Main vom 11.05.2024 keine Baulast für das Grundstück (vgl. Anl. 1).

Bei dem Gebiet, in dem das Grundstück liegt, handelt es sich, laut Auskunft des Umweltamtes der Stadt Frankfurt am Main (Untere Naturschutzbehörde), um die „Schutzzone II des Landschaftsschutzgebietes „Grüngürtel und Grünzüge der Stadt Frankfurt am Main“. Eine Nutzung als „Freizeitgarten“ und Einzäunungen seien nicht zulässig, ebenso keine Hütten, keine Acker- und Weidenutzung. Das Grundstück sei als Streuobstbestand zu erhalten und naturnah zu entwickeln und zu pflegen (vgl. Anl. 5).

5. Beschreibung der baulichen Anlagen:

5.1 Außenanlagen:

Das Grundstück ist ungenutztes Grünland mit Wildwuchs von Obstbäumen, Sträuchern, Gras. Es wurden keine baulichen Anlagen festgestellt.

Nach Angaben der Miteigentümerin sei das Grundstück nicht verpachtet und ungenutzt.

6. Wertermittlung:

6.1 Wahl der Wertermittlungsverfahren:

Bei dem Objekt handelt es sich um ein landwirtschaftliches Grundstück, dessen Verkehrswert sich maßgeblich am Bodenwert orientiert. Hierfür wird der Bodenwert ermittelt.

Das Grundstück ist derzeit mit Wildwuchs bewachsen (Bäume, Sträucher, Gras).

6.2 Beschreibung der Marktsituation:

Derzeit werden, nach Recherchen des Unterzeichners, keine vergleichbaren landwirtschaftlichen Grundstücke angeboten.

6.3 Bodenrichtwert:

Der Gutachterausschuss der Stadt Frankfurt am Main gibt für die Bodenrichtwertzone, in der das Grundstück liegt, einen Bodenrichtwert von € 8,-/m² an (Stand: 01.01.2024).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens, einer Zone, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Die Bodenrichtwerte werden alle 2 Jahre durch Gutachterausschüsse neu ermittelt. Individuelle Eigenschaften des Grundstücks werden durch Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Ausgangswert ist der Bodenrichtwert, mit = € 8,-/m²

Zuschlag für:

- die ortsnahe, ruhige, geschützte Lage, geschätzter Zuschlag = + € 2,-/m²
hierfür, psch

Abschlag für:

- die Lage an unbefestigten Feldwegen und den schmalen
Zuschnitt, geschätzter Abschlag hierfür, gesamt, psch = - € 1,-/m²

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert = € 9,-/m²

6.4 Vergleichsobjekte:

Nachstehend werden 12 Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main von Vergleichsobjekten (Flächen 1.145 m² - 1.687 m²) der letzten 2 Jahre in Sossenheim und vergleichbaren Lagen aufgeführt und an die Lagequalität des Bewertungsobjektes mittels geschätzter Anpassungsfaktoren angepasst:

Datum Kauf	Gemarkung	Flur	Kaufpreis (€)	Bodenrichtwert (€/m²)	Marktanpassung Qualität	Vergleichswert (€/m²)
4/23	Nieder-Eschbach	7	11,86	9,-	0,9	10,67
4/23	Nieder-Eschbach	8	12,60	9,-	0,9	11,34
5/23	Bergen-Enkheim	19	8,99	7,-	1,2	10,79
5/23	Sindlingen	18	8,-	8,-	1,0	8,-
5/23	Schwanheim	34	6,-	6,-	1,3	7,80
5/23	Bergen-Enkheim	36	10,-	8,-	1,0	10,-
8/23	Schwanheim	32	10,50	11,-	0,8	8,40
11/23	Sossenheim	36	8,-	8,-	1,0	8,-
2/24	Bergen-Enkheim	16	5,-	7,-	1,3	6,50
3/24	Zeilsheim	9	9,58	8,-	1,0	9,58
4/24	Bergen-Enkheim	18	5,-	7,-	1,3	6,50
3/24	Schwanheim	31	11,-	11,-	0,7	7,70
Mittelwert						8,77
						rd. 8,80

6.5 Verkehrswert:

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Grünland-Grundstück.

Objekte dieser Art werden vornehmlich von Privatpersonen zur Eigennutzung, vereinzelt auch von öffentlichen Einrichtungen erworben.

Nach den Gepflogenheiten am Immobilienmarkt wird der Verkehrswert von unbebauten Baugrundstücken von Bodenricht- bzw. Vergleichswerten abgeleitet. Den Vergleichswerten ist der Vorrang zu geben.

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

1.397 m ² Grundstückfläche x € 8,80/m ²	=	€	12.300,-
<u>Abschlag, wegen:</u>			
- des Wildwuchses auf dem Grundstück, geschätzter Abschlag hierfür, gesamt, psch	= -	€	2.500,-
Summe	=	€	9.800,-
Aufrundung	= +	€	200,-
Markt-/Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag	=	€	<u>10.000,-</u>

(in Worten: zehntausend EURO)

Bezogen auf die Grundstücksfläche von 1.397 m² sind das € 7,16/m².

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, Bundesanzeiger Verlag, 2021;
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, Kleiber, Bundesanzeiger Verlag, 2017;
- ImmoWertA 2023;
- Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main.

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:

Etwas 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.
- **Pächter:**
Nach Auskunft der Miteigentümerin sei das Grundstück nicht verpachtet.
- Die vorstehende Verkehrswertermittlung erfolgt in Anlehnung an die „ImmoWertV2021“ und die „ImmoWertA2023“.

Bad Homburg,
den 28.05.2024

Der Sachverständige:



Grünland - Grundstück "Oberwiesefeldchen"
Gemarkung Sossenheim, Flur 34, Flurstück 52,
65936 Frankfurt am Main



Bild 001 30.04.2024 10:35:15



Bild 002 30.04.2024 10:34:47

Grünland - Grundstück "Oberwiesenfeldchen"
Gemarkung Sossenheim, Flur 34, Flurstück 52,
65936 Frankfurt am Main



Bild 003 30.04.2024 10:34:36



Bild 004 30.04.2024 10:31:23

Grünland - Grundstück "Oberwiesefeldchen"
Gemarkung Sossenheim, Flur 34, Flurstück 52,
65936 Frankfurt am Main



Bild 005 30.04.2024 10:11:38



Bild 006 30.04.2024 10:30:52

Grünland - Grundstück "Oberwiesenfeldchen"
Gemarkung Sossenheim, Flur 34, Flurstück 52,
65936 Frankfurt am Main



Bild 007 30.04.2024 10:30:42



Bild 008 30.04.2024 10:09:01

Grünland - Grundstück "Oberwiesenfeldchen"
Gemarkung Sossenheim, Flur 34, Flurstück 52,
65936 Frankfurt am Main



Bild 009 30.04.2024 10:31:11



Bild 010 30.04.2024 10:21:49

Grünland - Grundstück "Oberwiesefeldchen"
Gemarkung Sossenheim, Flur 34, Flurstück 52,
65936 Frankfurt am Main



Bild 011 30.04.2024 10:25:56



Bild 012 30.04.2024 10:24:14

Grünland - Grundstück "Oberwiesenfeldchen"
Gemarkung Sossenheim, Flur 34, Flurstück 52,
65936 Frankfurt am Main



Bild 013 30.04.2024 10:23:11



Bild 014 30.04.2024 10:22:05