

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:

**Ackerland-Grundstück
„Am unteren Damm“**

Katasteramtliche
Bezeichnung:

**Gemarkung Sindlingen,
Flur 18, Flurstück 86**

Ort:

**65931 Frankfurt am Main
- Sindlingen**



Auftraggeber:

Amtsgericht Frankfurt am Main,
842 K 10/23, Zwangsversteigerungssache zum Zwecke
der Aufhebung der Gemeinschaft betr. das
Grundbuch von Sindlingen, Bl. 1989 unter
lfd. Nr. 10 eingetragene Grundstück

Zweck des Gutachtens: Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 05.05.2023 (Besichtigung)

Qualitätsstichtag: 05.05.2023

Derzeitiger MARKT- /VERKEHRSWERT: € 6.000,-

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

2. Objektbezogene Arbeitsunterlagen:

- Auftragsschreiben vom 17.04.2023 nebst Anlagen (Grundbuchauszug, Flurkartenausschnitte, Beschluß);
- Notizen zu Angaben des Stadtplanungsamtes, des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main;
- Notizen und Fotos des Unterzeichners vom Ortstermin.

3. Grundbuchdaten:

Grundstückseigentümer:

- a) ***;
 - b) ***
- zu a + b) in Erbengemeinschaft -

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

Blatt 1989	Gemarkung Sindlingen	Flur 18
Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Größe
86	- Ackerland, Am unteren Damm -	784 m ²

Grundstücksgröße, insgesamt =	<u><u>784 m²</u></u>
--------------------------------------	---------------------------------

Eintragungen in Abt. II:

- Lfd. Nr. 1: Betrifft anderes Grundstück;
- lfd. Nrn. 2-5: sind gelöscht;
- lfd. Nr. 6: betrifft anderes Grundstück;
- lfd. Nr. 7: Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (Amtsgericht Frankfurt am Main - Abt. 842, 842 K 10/23) vom 16.03.2023.

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 "Sindlingen", in allgemein guter ortsnahe Lage für ein Ackergrundstück. In der Umgebung befinden sich Felder und Wiesen. Nördlich vom Grundstück befindet sich ein Klärwerk und südlich vom Grundstück verläuft der Main

Die nächste Omnibushaltestelle ist in ca. 15 Gehminuten zu erreichen und die nächste Bahnstation in ca. 10 Fahrminuten. Fahrtzeit in das Zentrum des Stadtteils "Sindlingen" 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, ebenso zum Flughafen.

Wirtschaftliche Daten von Frankfurt am Main (Internetrecherche):

Einwohnerzahl: ca. 755.000;

Arbeitslosenquote: ca. 5,9 %;

Kaufkraftindex: ca. 110,7 (rd. 11 % über dem Bundesschnitt);

Bevölkerungsentwicklung von 2012 - 2022: + 11 %.

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 Nordosten mit ca. 6,50 m an einen unbefestigten Feldweg und im Südwesten mit ca. 6 m ebenso an einen unbefestigten Feldweg. Im Mittel ist das Grundstück ca. 6,25 m breit und ca. 125 m lang. Höhenlage des Grundstücks zu den angrenzenden Wegen normal. Das Gelände fällt leicht nach Süden.

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. Die Bebauung richte sich demnach nach § 35 BauGB d.h., nur die Errichtung landwirtschaftlicher Gebäude wäre zulässig.

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist das Grundstück als "Vorranggebiet Landwirtschaft, Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" ausgewiesen. Zudem ist das Grundstück im südlichen Bereich Teil eines Landschaftsdenkmals (vgl. Anl. 4.1) und liegt im Landschaftsschutzgebiet.

Bei dem Landschaftsdenkmal handelt es sich lt. Regionalverband FrankfurtRheinMain um ein flächenhaftes Bodendenkmal "Römische Siedlung".

Im Baulastenverzeichnis befindet sich nach schriftlicher Auskunft des Bauaufsichtsamtes der Stadt Frankfurt am Main vom 12.05.2023 keine Baulast für das Grundstück (vgl. Anl. 1).

5. Beschreibung der baulichen Anlagen:

5.1 Außenanlagen:

Das Grundstück ist als Acker genutzt. Es wurden keine baulichen Anlagen festgestellt.

Nach Angaben des Miteigentümers sei das Grundstück nicht verpachtet.

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 als Acker genutzt.

6.2 Beschreibung der Marktsituation:

Derzeit werden 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: 01.01.2022).

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,-/m ²
--	---	---	--------------------

Zuschlag für:

- die ortsnahe Lage unweit des Mains, geschätzter Zuschlag hierfür, psch	=	+	€	1,-/m ²
--	---	---	---	--------------------

Abschlag für:

- die Lage an unbefestigten Feldwegen und dem schmalen Zuschnitt, geschätzter Abschlag hierfür, gesamt, psch	=	-	€	1,-/m ²
--	---	---	---	--------------------

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	=	€	<u>8,-/m²</u>
---	---	---	--------------------------

6.4 Vergleichsobjekte:

Nachstehend werden 10 Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main von Vergleichsobjekten der letzten 4 Jahre in Sindlingen aufgeführt und an die Lagequalität des Bewertungsobjektes mittels geschätzter Anpassungsfaktoren angepasst:

Datum Kauf	Gemarkung	Flur	Kaufpreis (€)	Anpassung Qualität	Vergleichswert (€/m ²)
08/2019	Sindlingen	17	6,83	1,0	6,83
09/2019	Sindlingen	10	11,22	0,8	8,98
05/2020	Sindlingen	13	6,00	1,3	7,80
10/2020	Sindlingen	17	11,71	1,0	11,71
02/2022	Sindlingen	1	6,50	1,0	6,50
03/2022	Sindlingen	19	7,63	0,9	6,87
08/2022	Sindlingen	9	7,39	1,0	7,39
01/2023	Sindlingen	15	8,00	1,1	8,80
02/2023	Zeilsheim	3	6,15	1,3	8,00
03/2023	Zeilsheim	10	8,00	1,0	8,00
Mittelwert					8,09
					rd. 8,00

Der ermittelte objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert (€ 8,-/m²) wird als plausibel angesehen.

6.5 Verkehrswert:

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Ackerland-Grundstück mit eingeschränkter Bauerwartung.

Objekte dieser Art werden vornehmlich von Landwirten zur Eigennutzung, vereinzelt auch von Personen zur Freizeitnutzung erworben.

Nach den Gepflogenheiten am Immobilienmarkt wird der Verkehrswert von unbebauten Baugrundstücken von Bodenricht- bzw. Vergleichswerten abgeleitet.

Grundlage für die Verkehrswertermittlung ist daher der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert aus Ziff. 6.3, mit:

784 m ² Grundstücksfläche x € 8,-/m ²	=	€	6.250,-
Summe	=	€	6.250,-
Abrundung	= -	€	250,-
Markt-/Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag	=	€	6.000,-

(in Worten sechstausend EURO)

Bezogen auf die Grundstücksfläche von 784 m² sind das € 7,65/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, Bundesanzeigerverlag, 2021;
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, Kleiber, Bundesanzeigerverlag, 2017;
- Bodenwertrichtlinie, Bundesanzeiger, 2015;
- Immobilienmarktbericht 2022 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:

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.
- **Pächter:**
Nach Auskunft des Miteigentümers sei das Grundstück nicht verpachtet.
- Die vorstehende Verkehrswertermittlung erfolgt in Anlehnung an die „ImmoWertV2021“ und die „Vergleichswertrichtlinie“.

Bad Homburg,
den 17.05.2023

Der Sachverständige:



Ackerlandgrundstück "Am unteren Damm",
Gemarkung Sindlingen, Flur 18, Flurstück 86,
65931 Frankfurt am Main - Sindlingen



Bild 001 05.05.2023 09:42:53



Bild 002 05.05.2023 09:43:28

Ackerlandgrundstück "Am unteren Damm",
Gemarkung Sindlingen, Flur 18, Flurstück 86,
65931 Frankfurt am Main - Sindlingen



Bild 003 05.05.2023 09:42:44



Bild 004 05.05.2023 09:43:16

Ackerlandgrundstück "Am unteren Damm",
Gemarkung Sindlingen, Flur 18, Flurstück 86,
65931 Frankfurt am Main - Sindlingen



Bild 005 05.05.2023 09:46:09



Bild 006 05.05.2023 09:47:27

Ackerlandgrundstück "Am unteren Damm",
Gemarkung Sindlingen, Flur 18, Flurstück 86,
65931 Frankfurt am Main - Sindlingen



Bild 007 05.05.2023 09:46:46



Bild 008 05.05.2023 09:47:14