HEIKO GLATZ
Sachverständigengesellschaft für Immobilienbewertungen
WERTERMITTLUNG • ANALYSE • BERATUNG

Von der IHK Frankfurt
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

BIIS

www.wertermittlung.de

EXPOSÉ

Auftrag	Nr. 245521
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt Immobiliarzwangsvollstreckung 60256 Frankfurt
Geschäftszeichen Amtsgericht	842 K 8/20
Zweck	Zwangsversteigerung
Objektart	Unbebautes Grundstück (Weg)
Adresse	Taunusstraße o. Nr. (Flur 4, Flurstück 112/2) 65835 Liederbach am Taunus
Wertermittlungsstichtag	10.05.2021
Qualitätsstichtag	10.05.2021
Datum der Ortsbesichtigung	10.05.2021

Bodenwert	25.000 €
Markt-/Verkehrswert	**25.000 €**

Frankfurt am Main, 21.07.2021

Meisengasse 9
60313 Frankfurt am Main

T +49 69 788.088.070
F +49 69 788.088.077
E mail@wertermittlung.de
I wertermittlung.de

Frankfurter Sparkasse
BLZ 500 502 01
Konto 200 485 873
IBAN DE15 5005 0201 0200 4858 73

St.Nr. 012 821 42582
USt-IdNr. DE220747089

Grundstück
Amtsgericht Frankfurt Außenstelle Höchst, Grundbuch von Niederhofheim, Flur 4, Flurstück 111/2, **Größe 87 m²**.

Das Grundstück ist mit einer Grunddienstbarkeit als Wegerecht und einer Grunddienstbarkeit als Versorgungsleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 4, Flurstück 112/3 (Taunusstraße 94a) belastet. Dieses liegt rückwärtig in zweiter Reihe zur öffentlichen Straße und ist mit einem nach WEG geteilten Mehrfamilienwohnhaus bebaut. Die Belastungen stellen die Erschließung des Hinterliegergrundstücks sicher.

Das benachbarte Flurstück 112/1 (Grundstück Taunusstraße 94) ist mit einem nach WEG geteilten Mehrfamilienwohnhaus und offenen PKW-Stellplätzen bebaut. Die Ortsbesichtigung ergab, dass die Zuwegung zum Wohngebäude aufgrund des rückwärtig hergestellten Hauseingangs und die Zufahrt zu den Stellplätzen ausschließlich über das zu bewertende Grundstück erfolgt. Ebenso ragen vom Nachbargrundstück Lichtschächte auf das Bewertungsgrundstück. Eine dingliche Sicherung (und damit eine Belastung des zu bewertenden Grundsücks) ist nicht bekannt.

Lage
Mit gut 9.000 Einwohnern ist die Gemeinde Liederbach am Taunus Bestandteil der gut 5,8 Mio. Einwohner zählenden Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main. Das Grundstück liegt im Ortsteil Niederhofheim, nördlich der Höchster Straße in einem Wohngebiet. Der Standort ist als mittlere Wohnlage in einem gewachsenen Umfeld mit angemessener Infrastruktur zu bezeichnen.

Bebauungsplan
Laut Onlineabfrage beim Regionalverband FrankfurtRheinMain liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Bebaubarkeit des Grundstücks ist nach § 34 BauGB einzustufen.

Erschließung
Das Grundstück ist voll erschlossen.

Zuschnitt / Gestaltung / Sonstiges
Das Grundstück ist länglich geschnitten; in der Tiefe weitet es sich auf. Die Straßenfront zur Taunusstraße beträgt ca. 3 m und die maximale Tiefe ca. 22 m. Die Geländeoberfläche ist etwa eben.

Nutzung / Beschaffenheit
Das Grundstück ist unbebaut. Es ist mit Verbundsteinen gepflastert und nicht eingefriedet. Es wird als Zuwegung und Zufahrt zu dem nördlich angrenzenden Grundstück Taunusstraße 94a und dem östlich angrenzenden Grundstück Taunusstraße 94 genutzt. Zudem ragen vom letztgenannten Grundstück auch Lichtschächte auf das Bewertungsgrundstück.

Vermietung / Verpachtung
Angaben zu etwaigen Vermietungen / Verpachtungen liegen nicht vor.

Wertung
Die Qualität des Grundstücks ist grundsätzlich als Bauland einzustufen, da es sich um ein Wohnbaugrundstück in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt, das Grundstück erschlossen ist und eine Arrondierung mit umliegenden Grundstücken denkbar ist.

Einschränkungen bestehen jedoch, da das Grundstück hinsichtlich der Größe und dem Zuschnitt nicht separat bebaubar ist, vollumfänglich mit einem Wege- und einem Versorgungsleitungsrecht für das Hinterliegergrundstück Taunusstraße 94a belastet ist und zur Erschließung des Grundstücks / der baulichen Anlagen Taunusstraße 94 erforderlich ist.

Besondere Bemerkung
Das vorliegende Exposé stellt eine Zusammenfassung des Wertgutachtens ohne detaillierte Erläuterung der Bewertungsparameter dar. Die im Wertgutachten getroffenen Annahmen und Prämissen sind Grundlage dieser Ausarbeitung. Das Wertgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden. Rückfragen sind ausschließlich an das Amtsgericht zu stellen.

Fotodokumentation

Ansicht Süd - Straßenansicht

Ansicht Nord

Ansicht Nord

Ansicht Nord

Ansicht Ost

Ansicht Süd