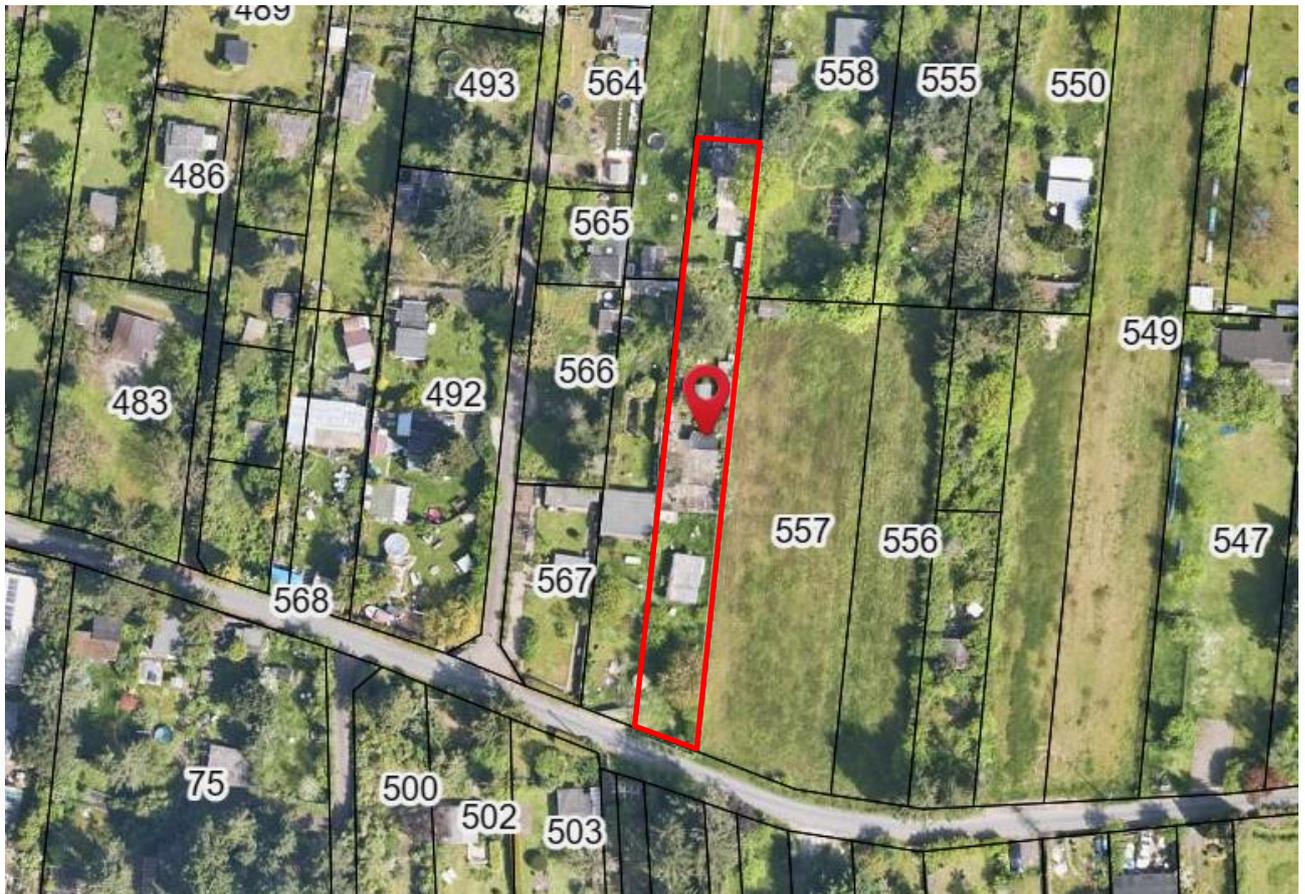


GUTACHTEN 24-04-11 F/ML

zur Ermittlung des Marktwertes des Freizeitgartens im Flur 562 der Gemarkung 1, Flurstück 560 „Im Goldberg“ (60599 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd).



Luftbild, das zu bewertende Flurstück ist markiert.

Hinweise:

Teilweise sind Textpassagen und Informationen, aus datenschutzrechtlichen Gründen und aus Vorgaben des Hessischen Ministeriums der Justiz, unleserlich markiert oder gelöscht. Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden.

Dieses Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen und Veröffentlichungen gleich welcher Art (auch auszugsweise) bedürfen der Genehmigung des Autors des Gutachtens.

Auftraggeber/in:

Amtsgericht Frankfurt am Main, Geschäfts-Nr. **842 K 65/23**

Autor des Gutachtens:

Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN	3
1.1 Hinweise zur Marktwertableitung	4
1.2 Voraussetzungen zu dieser Wertermittlung	4
1.3 Haftung	4
1.4 Datenschutz	4
1.5 Gewährleistung	5
1.6 Salvatorische Klausel	5
2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG	5
2.1 Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuellen Fassung	5
2.2 Informationsquelle	6
2.3 Wertrelevante Lagefaktoren	7
2.4 Mieten und Pachten	9
2.5 Grundbuchauszug	10
2.6 Baulasten	10
2.7 Baugenehmigung	11
2.8 Bodenbeschaffenheit / Altlasten	11
2.9 Planungsrecht	12
3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	14
4 WERTERMITTLUNG	14
4.1 Bodenreife	14
4.2 Bodenwert	15
4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	18
4.4 Bodenwertableitung	19
5 MARKTWERTABLEITUNG	20

ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug	22
Anlage II	Lageplan und Luftbild	23
Anlage III	Fotodokumentation	24
Anlage IV	Baulastenauskunft	29

1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN

Autor des Gutachtens	Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder
Lage	Gemarkung 1 (Bezirk 33) Flur 562; Flurstück 560 „Im Goldberg“ in 60599 Frankfurt Sachsenhausen-Süd
Bewertungsgegenstand	Freizeitgarten mit Gartenhütte.
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main. Aktenzeichen: 842 K 65/23
Auftrag und Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Marktwertes im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft unter Berücksichtigung der Voraussetzungen zu der vorliegenden Wertermittlung, siehe Ziffer 1.1 im Gutachten.
Eigentümer	Lfd. Nr. 3c): [anonymisiert] zu 396/2000 Lfd. Nr. 3d): [anonymisiert] zu 396/2000 Lfd. Nr. 4: [anonymisiert] zu 1208/2000
Miet-/Pachtstatus	Das zu bewertende Flurstück 560 „Im Goldberg“ steht in Eigennutzung.
Grundstücksgröße gemäß Grundbuchauszug	Flurstück 560, Gartenland, Im Goldberg: 958 m ²
Augenscheinliche Nutzung zum Wertermittlungsstichtag	Gartenland, Freizeitgarten
Ortstermin	29. Februar 2024 in Anwesenheit von: Vertreter der Antragstellerin: [anonymisiert] Antragsgegner [anonymisiert] [anonymisiert] Sachverständiger: Herr Finder
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	29. Februar 2024. Zeitpunkt des Ortstermins.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	> Zeitwert: Gartenhütten, Überdachter Freisitz und Vogelvoliere: Ca. 6.000 € bis 10.000 €, Mittelwert 8.000 €, siehe Hinweise unter Ziffer 1.1 im Gutachten.
Marktwert	rund 53.000 €

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegeben Zweck bestimmt (Marktwertgutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft). Eine sonstige anderweitige Verwertung durch Dritte, (z. B. zu Beleihungszwecken), auch auszugsweise, ist ohne schriftliche Zustimmung des Verfassers des Gutachtens nicht gestattet.

1.1 HINWEISE ZUR MARKTWERTABLEITUNG

Auf den zu bewertenden Flurstücken sind Holzhütten u. a. vorhanden, die im Liegenschaftskataster nicht kartiert und eingetragen ist. Vermutlich wird keine Baugenehmigung vorliegen. Zugleich liegen in der zu bewertenden Lage viele Gartenhütten, für die auch keine baurechtlichen Genehmigungen vorliegen - Marktteilnehmer nehmen dieses Risiko in Kauf, siehe Auszug aus der Kaufpreissammlung unter Ziffer 4.2.3 im Gutachten.

Im vorliegenden Gutachten wird davon ausgegangen, dass die Gartenhütte weiterhin geduldet wird. Eventuelle und zukünftige Rückbauverfügungen können nicht ausgeschlossen werden. Freilegungs- und Entsorgungskosten sind im vorliegenden Gutachten zur Marktwertermittlung nicht berücksichtigt.

1.2 VORAUSSETZUNGEN ZU DIESER WERTERTMITTLUNG

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Baugrund- oder Bodengutachten! Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Baugrund und gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen des Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Fachunternehmens unvollständig und unverbindlich. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzungen des Grund und Bodens erfolgt nicht durch den Sachverständigen.

Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können nach der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte dieser Wertermittlung kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

1.3 HAFTUNG

Schadensersatzansprüche bei leicht fahrlässigem Verschulden des Sachverständigen sind ausgeschlossen, soweit nicht Leben, Körper und Gesundheit verletzt werden, worauf auch im Gutachten des Sachverständigen hingewiesen werden darf.

Die Haftung des Sachverständigen ist zeitlich begrenzt auf die Dauer von 4 Jahren und beginnt mit dem Zugang des Gutachtens.

Das Gutachten darf zur Vorlage an andere Personen als dem Auftraggeber ohne ausdrückliche Zustimmung des Sachverständigen nicht verwendet werden. Das Gutachten soll gegenüber dritten Personen auch keine rechtliche Verbindlichkeit entfalten, wofür der Auftraggeber durch Einhalten des Verbotes der Weitergabe an Dritte Sorge trägt. Vorstehende Wertermittlung genießt Urheberrecht, sie ist nur für den Auftraggeber bestimmt und nur für den angegebenen Zweck bestimmt.

Der Sachverständige darf in seinem Gutachten auf das Verbot der Weitergabe an Dritte hinweisen. Erfüllungsort für die Gutachtertätigkeit ist der Büro Sitz des Sachverständigen, wo die schriftliche Ausarbeitung des Gutachtens erfolgt.

1.4 DATENSCHUTZ

Unter Berücksichtigung der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) sind im vorliegenden Gutachten die Namen von Eigentümern, Mietern, Ansprechpartner, etc. anonymisiert. Der Auftraggeberseite, Amtsgericht Frankfurt am Main, ist ein separates Datenblatt mit allen notwendigen Namen zur Verfügung gestellt.

1.5 GEWÄHRLEISTUNG

Als Gewährleistung kann der Auftraggeber zunächst nur kostenlose Nachbesserung des mangelhaften Gutachtens verlangen. Wird nicht innerhalb einer angemessenen Zeit nachgebessert, oder schlägt die Nachbesserung fehl, kann der Auftraggeber Rückgängigmachung des Vertrags (Wandelung) oder Herabsetzung des Honorars (Minderung) verlangen. Alle Mängel müssen unverzüglich nach Feststellung dem Sachverständigen schriftlich angezeigt werden.

1.6 SALVATORISCHE KLAUSEL

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages jetzt oder später, ganz oder teilweise nicht rechtswirksam sein, oder ihre Rechtswirksamkeit nachträglich verlieren, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt.

2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG

2.1 RECHTSGRUNDLAGEN IN DER JEWELNS AKTUELLEN FASSUNG

Je nach Immobilientypus und Bewertungsauftrag sind nicht alle Gesetze, Verordnungen oder Richtlinien anwendbar.

BauGB – Baugesetzbuch

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch

BauNVO – Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ImmoWertV 2021– Immobilienwertermittlungsverordnung

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten

Hinweise

Die bisherige Immobilienwertermittlungsverordnung von 2010 und die verschiedenen Richtlinien (Bodenrichtwertrichtlinie, Sachwertrichtlinie, Vergleichswertrichtlinie, Ertragswert-richtlinie, Wertermittlungsrichtlinien 2006) sind durch die vollständig überarbeitete Immobilienwertermittlungsverordnung und ergänzende Anwendungshinweise abgelöst. Es handelt sich hierbei um eine Fortschreibung und Erweiterung der ImmoWertV 2010. Die bisherigen Wertermittlungsverfahren bleiben erhalten. Die Verfahrensstrukturen sind im Wesentlichen gleichbleibend. Änderungen sind u. a. bei Begrifflichkeiten und Formulierungen eingetreten.

ImmoWertV – Anwendungshinweis – ImmoWertA

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

HBO – Hessische Bauordnung

WoFIV – Wohnflächenverordnung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 277

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau

EnEV – Energieeinsparverordnung

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

GEG – Gebäudeenergiegesetz

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

WEG – Wohnungseigentumsgesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG

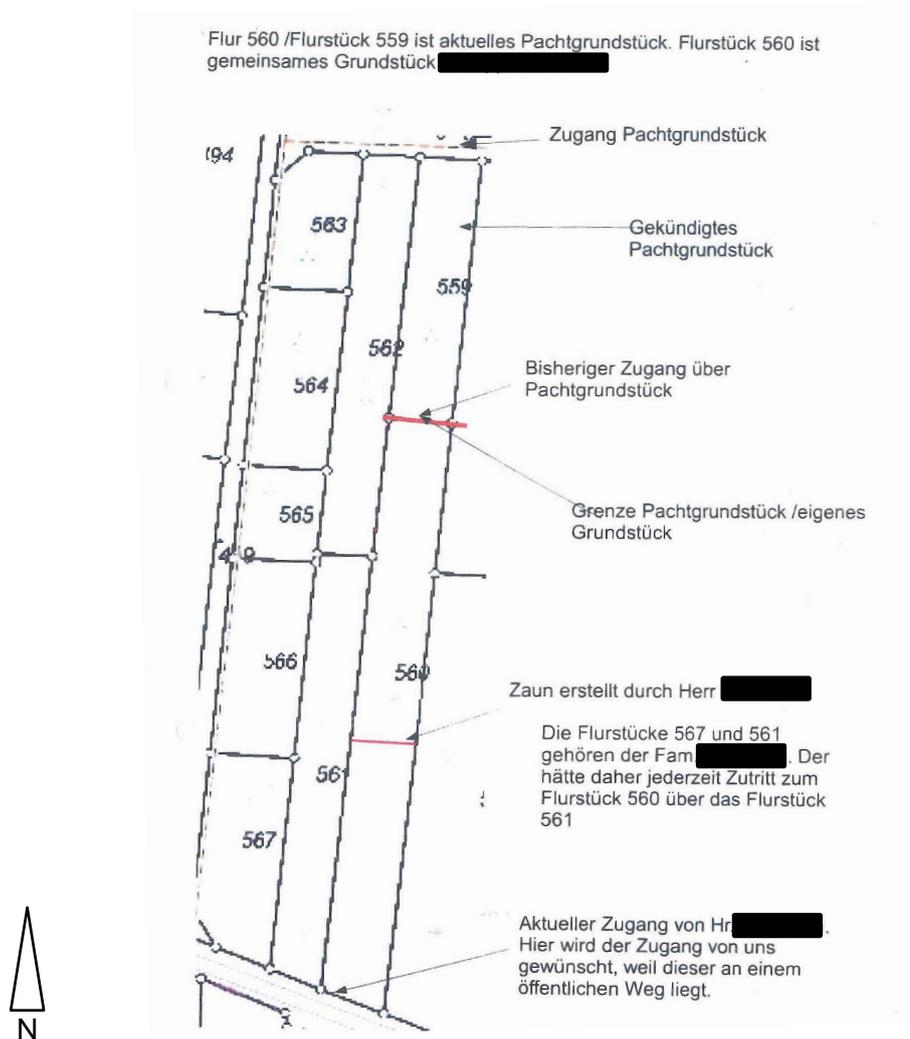
Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

2.2 INFORMATIONSQUELLE

- Amtsgericht Frankfurt am Main: Auftrag, Beschluss, Grundbuchauszug, Lageplan.
- Ortstermin.
- Gutachterausschuss der Stadt Frankfurt am Main: Immobilienmarktbericht 2023, Bodenrichtwert, Kaufpreisfälle.
- Stadt Frankfurt: Umweltamt (Informationen zum Landschaftsschutzgebiet), Bauaufsicht (Baulasten, Planungsrecht).
- Planungsverband Rhein-Main: Flächennutzungsplan.
- Mündliche Auskünfte am Ortstermin.

2.3 WERTRELEVANTE LAGEFAKTOREN

Übersicht zum Bewertungsobjekt



Quelle: Verfahrensbeteiligte

Lage	Der Freizeitgarten befindet sich im Stadtteil Sachsenhausen-Süd, nördlich des Goethe-Turms und südöstlich des Altstadt-kerns von Frankfurt am Main.	
Grundstücksgröße gemäß Grundbuchauszug und Grundstücksgestalt.	<u>Lfd. Nr. 1</u>	<u>Flurstück 560:</u>
	Grundstücksgröße:	958 m ²
	Abmessung:	mittlere Tiefe in Nord-Süd-Richtung: ca. 95 m; Breite ca. 10 m
	Grundstücksgestalt:	langgezogenes Rechteck, siehe Lageplan unter Anlage II.
Topografie	Annähernd eben.	
Erschließung	Einfriedigung des Flurstücks über Stahlzaun, zum Flurstück 561 keine Einfriedigung. Das Flurstück wurde seitens der Eigentümer in Nord- und Südseite mittels Maschendrahtzaun geteilt. Die Erschließung zum nördlichen Teil des Flurstücks erfolgt über ein dazu gepachtetes Flurstück, die zum südlichen Teil erfolgt über den Altebergsweg über ein Stahlschiebetor.	

Sachwerte	<p>Strom- und Wasseranschlüsse sind nicht vorhanden. Beides wurde über das benachbarte Flurstück 561 bezogen nach Auskunft der Beteiligten am Ortstermin.</p> <p>Auf der südlichen Hälfte des Flurstücks befindet sich eine Gartenhütte als einfache Holzkonstruktion ausgeführt. Bodenbelag mittels Betonwerksteinen und Dachdeckung mit asbesthaltigen Welleternitplatten gedeckt. Außenabmessungen ca. 4,1m x 7,0m.</p> <p>Mittig auf dem Flurstück befinden sich ein Plumpsklo, sowie ein Holzunterstand, der mit Scobalit-Platten gedeckt ist. Angrenzend zum Maschendrahtzaun der das Grundstück teilt.</p> <p>Auf der nördlichen Hälfte des Flurstücks befindet sich eine weitere Gartenhütte, mit Nut- und Federelementen verkleidet. Außenabmessungen ca. 3,9m x 5,7m. Der darin befindliche Festbrennstoffofen ist bewegliches Mobiliar und bleibt für die Wertermittlung unberücksichtigt.</p> <p>Zur östlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine Vogelvoliere.</p> <p>Die dritte Gartenhütte, an der nördlichen Grundstücksgrenze ist einsturzgefährdet und wird augenscheinlich nicht mehr genutzt.</p>
Aufwuchs zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung	<p>Im südlichen Flurstücksteil ist u. a. ein Kirschbaum vorhanden, sowie verschiedene Ziersträucher.</p> <p>Der nördliche Teil weist unter anderem einen großen Nadelbaum auf.</p>
Angrenzende Flurstücke	<p>Kleingarten- / Freizeitgartengrundstücke, siehe Luftbild, in der Anlage zum Gutachten, mit Holzhütten unterschiedlicher Dimensionen. Das westliche grenzständige Flurstück 561 ist vom Bewertungsgegenstand nicht abgegrenzt.</p>
Lärmimmissionen und Emissionen, benachbarte störende Betriebe	<p>Überdurchschnittliche Lärmimmissionen wurden während des Ortstermins nicht festgestellt. Zugleich liegt der zu bewertende Freizeitgarten innerhalb der Einflugschneise zum Frankfurt Flughafen. Je nach Windrichtung kann deutlich Fluglärm vorhanden sein.</p>

2.3.1 Bevölkerungsstand und demographische Entwicklung

Frankfurt: ca. 767.434 (30.06.2023)
 Stadtteil Sachsenhausen-Süd: ca. 29.815 (30.06.2023)

Bevölkerungsvorausberechnung für FFM bis 2040

Bevölkerungs- gruppe	Bevölkerung am 31.12.2014	Vorausgerechnete Bevölkerung zum 31.12.				
		2017	2020	2025	2030	2040
Einwohner/innen mit Hauptwohnung insgesamt	708 543	742 859	764 091	793 644	810 085	829 773

≅ +8,6% im Zeitraum 2020 – 2040

14 Sachsenhausen-Süd	26 239	28 431	28 305	28 441	28 836	29 463
----------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

≅ +12,3% im Zeitraum 2020 – 2040

Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen / Frankfurt am Main

Relative Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2020 – 2040 zum Vergleich:

Offenbach am Main +4,7%
 Hessen +1,7%
 Stadt Darmstadt +3,2%
 Wiesbaden -2,3%
 Landkreis Offenbach +3,9%

Quelle: Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung, URL: <http://www.wegweiser-kommune.de>

2.4 MIETEN UND PACTEN

Die zu bewertenden Flurstücke sind nach Auskunft des Eigentümers in Eigennutzung.

2.5 GRUNDBUCHAUZUG

2.5.1 Bestandsverzeichnis

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

2.5.2 Lasten und Beschränkungen im Grundbuch (Abteilung II)

Neben der Anordnung zur Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft weist die Abteilung II des Grundbuchs lediglich gelöschte Einträge auf.

2.5.3 Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden (Abteilung III)

Im Rahmen der vorliegenden Marktwertermittlung zur Zwangsversteigerung bleiben etwaige Eintragungen in der III. Abteilung unberücksichtigt.

2.5.4 Nicht eingetragene Rechte und Belastungen

Sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen sind dem Unterzeichner des Gutachtens nicht bekannt und es wurden diesbezüglich keine Untersuchungen und Nachforschungen angestellt.

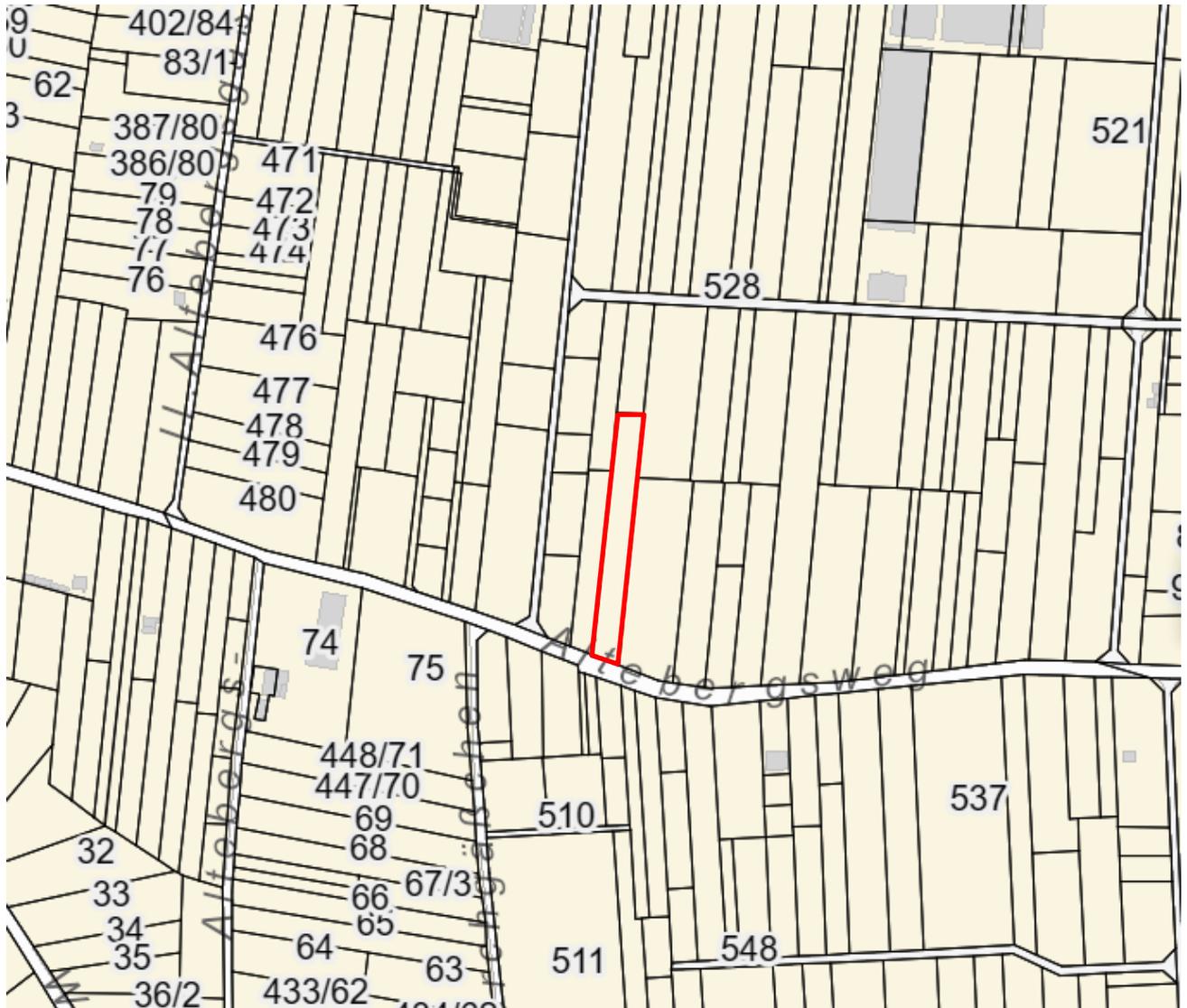
2.6 BAULASTEN

Für die zu bewertenden Flurstücke liegt nach schriftlicher Auskunft der Bauaufsicht der Stadt Frankfurt am Main vom 08.02.2024 keine Baulasteintragungen vor, siehe Anlage IV im vorliegenden Gutachten.

2.7 BAUGENEHMIGUNG

In der zu bewertenden Lage sind eine Vielzahl an Holzhütten und einfachen Unterständen vorhanden, die im Liegenschaftskataster nicht kartiert und eingetragen sind.

Siehe folgenden Auszug aus der Bodenrichtwertkarte



Vermutlich wird keine Baugenehmigung vorliegen. Zugleich liegen in der zu bewertenden Lage viele Gartenhütten, für die auch keine baurechtlichen Genehmigungen vorliegen - Marktteilnehmer nehmen dieses Risiko in Kauf. Siehe Hinweise unter Ziffer 1.1 im Gutachten.

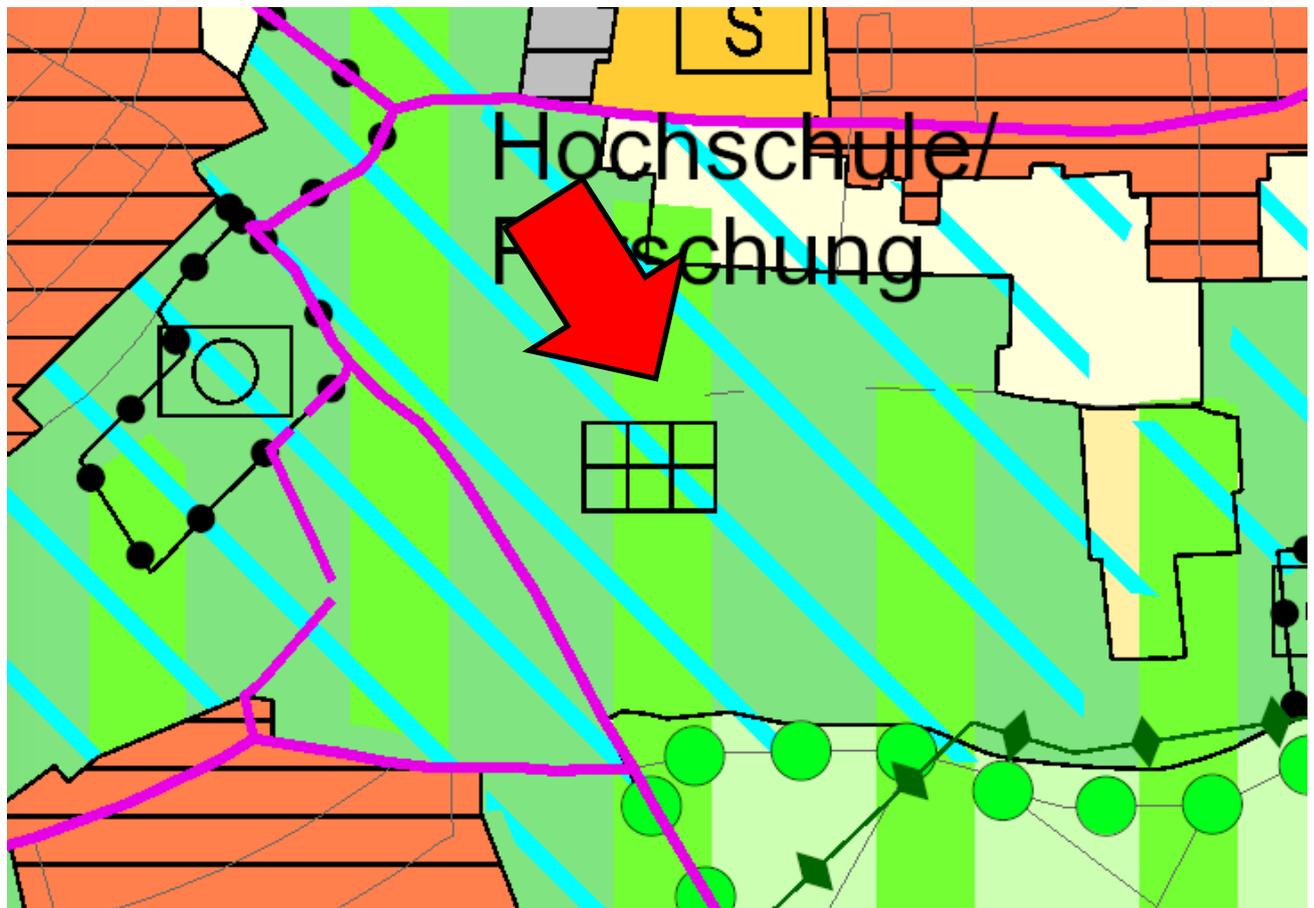
2.8 BODENBESCHAFFENHEIT / ALTLASTEN

Auskünfte beim zuständigen Umweltamt wurden nicht eingeholt. Erkenntnisse oder Hinweise, die einen konkreten Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen begründen, liegen nicht vor.

Ein Ausschluss des Vorhandenseins von Altablagerungen ist nur auf der Grundlage von flächendeckenden Untersuchungen, respektive Beprobung des Bodens und Erstellung eines Bodengutachtens möglich.

2.9 PLANUNGSRECHT

2.9.1 Planungsrechtliche Gegebenheiten



Auszug aus dem regionalen Flächennutzungsplan, Planstand 31.12.2023, Quelle: RegioMap Rhein Main

Flächennutzung: Grünfläche Gärten

Sonstiges: Regionaler Grünzug, Klimafunktionen, Siedlungsbeschränkung

2.9.2 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

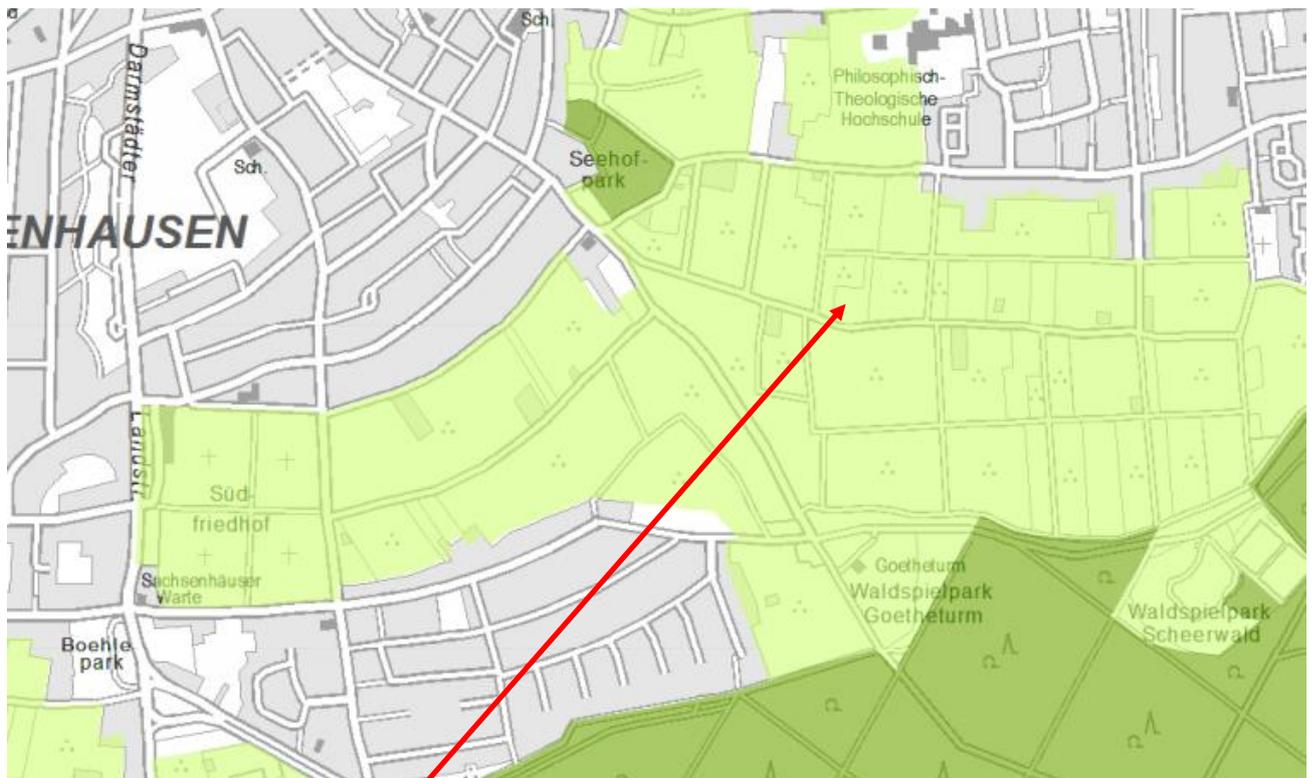
Weitere planungsrechtliche Satzungen, die das zu bewertende Grundstück betreffen, wie zum Beispiel Sanierungs-, Erhaltungs- oder Denkmalschutzsatzungen sind nicht bekannt und es wurden darüber hinaus auch keine Auskünfte eingeholt.

2.9.3 Bodenordnungsverfahren

In Abteilung II des Grundbuchs ist kein entsprechender Vermerk eingetragen.

2.9.4 Landschaftsschutzgebiet

Auszug aus der Übersichtskarte „Frankfurter Landschaftsschutzgebiete“



FRANKFURTER LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETE

Landschaftsschutzgebiete sind Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist

- zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, einschließlich des Schutzes von Lebensstätten und Lebensräumen bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten
- wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder
- wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung.

Landschaftsschutzgebiet „Grüngürtel und Grünzüge in der Stadt Frankfurt am Main“ vom 12. Mai 2010, zuletzt geändert am 18. Oktober 2017

 Zone I  Zone II

Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes sind im Maßstab 1:5.000 festgelegt.

Die Abgrenzungskarte ist beim Regierungspräsidium Darmstadt und bei der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Frankfurt am Main einzusehen.

Landschaftsschutzgebiet „Untermainschleusen“ vom 28. März 2006

 Untermainschleusen

Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes sind im Maßstab 1:10.000 festgelegt.

Die Abgrenzungskarte ist beim Regierungspräsidium Darmstadt einzusehen.

Maßstab:

1:25.000

Datengrundlage:

Obere Naturschutzbehörde 02/2018

Erstellt am:

23.03.2020

Rechte vorbehalten: Stadt Frankfurt am Main, der Magistrat - Umweltamt



Welche Regelungen in Zone I gelten ist in der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „GrünGürtel und Grünzüge in der Stadt Frankfurt am Main“ vom 18. Oktober 2017 geregelt.

3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Nach den Vorschriften der ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung) ist zur Ermittlung des Verkehrswerts/Marktwert das Vergleichswertverfahren, einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 ImmoWertV). Der Marktwert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der Marktwert von unbebauten Grundstücken wird in der Regel im Vergleichswertverfahren ermittelt, vorausgesetzt es kann eine hinreichende Vergleichbarkeit zu anderen Objekten hergestellt werden. Im Folgenden wird der Bodenwert anhand des Bodenrichtwertes und anhand von Kauffällen im Vergleichswertverfahren ermittelt.

4 WERTERMITTLUNG

4.1 BODENREIFE

Der Bodenwert wird maßgebend über den Reifegrad des Bodens bestimmt. Im Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung) wird eine beabsichtigte Nutzung in groben Zügen nach voraussichtlichem Bedarf festgelegt. Konkretisierung der zulässigen Nutzung und eine Erhöhung der Planungssicherheit ergeht durch die Aufstellung und Inkrafttreten eines Bebauungsplans (verbindliche Bauleitplanung) auf Grundlage des Flächennutzungsplans. Im Bebauungsplan sind klare Festsetzungen u.a. über Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche vorhanden.

Nach §3 Entwicklungszustand; sonstige Flächen Abs. 1 bis 5 ImmoWertV wird der Reifegrad des Bodens in fünf Stufen klassifiziert:

(1) Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

(2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

(3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

(4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

(5) Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

Aufgrund der Kennzeichnung als „Grünfläche Gärten“ im Flächennutzungsplan und Freizeitgartenfläche in der Bodenrichtwertkarte, ist die zu bewertende Grundstücksfläche als **Sonstige Fläche** nach ImmoWertV zu klassifizieren.

4.2 BODENWERT

Ermittlung des Bodenwerts:

Der Wert des Bodens ist nach Abschnitt III, § 16 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Im vorliegenden Bewertungsfall liegt ein Bodenrichtwert für sonstige Flächen vor. Bodenrichtwerte werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen der Kommunen aus Kaufpreisen ermittelt. Sie stellen einen durchschnittlichen Bodenwert für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Merkmalen und Wertverhältnissen dar und sind bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind.

4.2.1 Bodenrichtwert

Für das zu bewertende Flurstück weist der Gutachterausschuss zum 01. Januar 2024 folgenden Bodenrichtwert aus:

- 43 €/m², Entwicklungszustand (Qualität): sonstige Fläche, Nutzungsart: Kleingartenfläche.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Quelle: Geoportal Frankfurt

Bodenrichtwertentwicklung des Bodenrichtwerts



Jährliche Preissteigerung im Zeitraum 2022 - 2024: ca. -5,4% p.a.

4.2.2 Klein- und Freizeitgärten nach Immobilienmarktbericht 2023

3.5 Unbebaute Grundstücke

3.5.1 Land- und Forstwirtschaftliche Flächen

3.5.1.1 Landwirtschaftliche Flächen

(unbebaute Grundstücke, Flächen der Land- und Forstwirtschaft, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe)

	2020				2021				2022			
	Anz	Mittel €/m²	Min €/m²	Max €/m²	Anz	Mittel €/m²	Min €/m²	Max €/m²	Anz	Mittel €/m²	Min €/m²	Max €/m²
Ackerland	26	8,60	5,50	12,00	39	7,50	4,80	11,20	22	8,50	6,50	12,30
Klein- und Freizeitgärten	77	27,00	7,00	65,00	103	28,90	8,00	62,30	73	28,70	9,40	49,90

Bei Klein- und Freizeitgärten handelt es sich um Gartenflächen mit geringem Aufwuchs, die entweder dem privaten Gartenbau oder der Erholung dienen.

4.2.3 Kauffälle aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Selektionskriterien:

Kaufzeitraum: ab 2022-2024

Lage: Sachsenhausen-Nord, Sachsenhausen-Süd

Nutzung: Unbebaute Grundstücke/ Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Grundstücksfläche: 500 m² – 1.500 m²

Die Lagen/Flurstücksangaben der Kauffälle sind dem Unterzeichner des Gutachtens bekannt. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind diese im vorliegenden Gutachten nicht aufgeführt.

Lfd. Nr.	Lage	Kaufjahr	Nutzungsart	Flurstücksgröße	Kaufpreis bereinigt	Kaufpreis in €/m ²	Bodenrichtwert in €/m ²	Abweichung KP zu BRW (BRW = 100 %)	Bereinigung für Aufbauten/ Inventar
1	Bezirk 33	02/2022	priv. Erholungsfläche mit Gartenhaus	1.438	56.520 €	39,30 €	43,00 €	-9%	1.000 €
2	Bezirk 33	03/2022	priv. Erholungsfläche mit Gartenhaus	772	40.000 €	51,81 €	46,00 €	13%	0 €
3	Bezirk 33	03/2022	priv. Nutzfläche ohne Gartenhaus	621	31.000 €	49,92 €	46,00 €	9%	0 €
4	Bezirk 33	09/2022	priv. Nutzgarten mit Gartenhaus	600	27.000 €	45,00 €	48,00 €	-6%	1.500 €
5	Bezirk 33	12/2022	priv. Nutzgarten mit Gartenhaus	710	28.400 €	40,00 €	48,00 €	-17%	0 €
6	Bezirk 33	12/2022	priv. Erholungsfläche mit Gartenhaus	1.416	57.620 €	40,69 €	43,00 €	-5%	1.300 €
7	Bezirk 33	12/2022	priv. Nutzgarten mit Gartenhaus	812	35.495 €	43,71 €	43,00 €	2%	5.000 €
8	Bezirk 33	03/2023	priv. Erholungsfläche mit Gartenhaus	773	37.500 €	48,51 €	46,00 €	5%	2.000 €
9	Bezirk 33	05/2023	priv. Nutzgarten mit Gartenhaus	765	19.900 €	26,01 €	48,00 €	-46%	500 €
10	Bezirk 33	07/2023	priv. Erholungsfläche mit Gartenhaus	907	49.500 €	54,58 €	46,00 €	19%	500 €
11	Bezirk 33	08/2023	priv. Nutzgarten mit Gartenhaus	515	27.500 €	53,40 €	48,00 €	11%	0 €
Mittelwert				848	37.312 €	44,00 €	45,91 €	-4%	
Mittelwert bereinigt um lfd. Nr. 9				856	39.054 €	45,60 €	45,70 €	0%	
Bewertungsobjekt				958			43,00 €		

Wertung

Unter Berücksichtigung der o.a. Selektionskriterien wurden 11 Kauffälle übersendet.

Die Kauffälle sind von der Lage sehr gut mit dem zu bewertenden Flurstück vergleichbar.

Die bereinigten Kaufpreise liegen in einer Bandbreite von -17% bis +19% des Bodenrichtwertes (≙ 26,01 €/m² bis 54,58 €/m²-Grundstück). Die lfd. Nr. 9 weist dabei mit einem Kaufpreis von -46% zum Bodenrichtwert einen deutlich abweichenden Kaufpreis im Vergleich zu den anderen Kauffällen auf.

Unter Berücksichtigung einer Bereinigung um den vorgenannten Kauffall lfd. Nr. 9 lagen die Kaufpreise im Mittel bei ±0% zum mittleren Bodenrichtwert – die Käufer waren bereit ca. für den ausgewiesenen Bodenrichtwert zum 1.01.2022 zu kaufen, zuzüglich Sachwert für Aufbauten wie Gartenhaus.

Der Bodenrichtwert zum 1.01.2024 ist von 48 €/m² auf 43 €/m² gefallen. Der Ø bereinigte Kaufpreis liegt bei 45,60 €/m² und liegt rund + 6% über dem aktuellen Bodenrichtwert von 43 €/m².

4.2.4 Angebote im März 2024

Quelle: Immobilienscout24, Grundstücke zum Kauf, PLZ 60599	0 Treffer
Quelle: Immowelt, Grundstücke zum Kauf, PLZ 60599:	0 Treffer
Quelle: eBay Kleinanzeigen, Freizeitgrundstück/Kleingarten, PLZ 60599:	0 Treffer

4.3 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Sachwerte auf dem zu bewertenden Flurstück

- Gartenhütte zur Südseite: einfache Holzkonstruktion mit Welleternitplatten, (vermutlich asbesthaltig), gedeckt, Bodenbelag mit Betonwerksteinen befestigt. Kein eigener Strom- oder Wasseranschluss vorhanden. Abmessungen ca. 4,08m x 7,04m.
- Weitere Gartenhütte zur Nordseite: Holzkonstruktion innen mit Nut und Feder verkleidet. Dachdeckung mit Scobalitplatten oder Holzkonstruktion mit Bitumenbahnen abgedichtet. Abmessungen ca. 3,9m x 5,66m, angrenzend noch ein überdachter Freisitz.
- Vogelvoliere, ebenfalls mit asbesthaltigen Welleternitplatten gedeckt.
- Metall- und Maschendrahtzaun insbesondere zur Süd- und Ostseite der Grundstücksgrenzen.

Siehe Fotodokumentation in der Anlage III zum Gutachten.

Für die o. a. Sachwerte wird ein Zeitwert von rund 6.000 € bis 10.000 € ausgewiesen und über den Mittelwert mit 8.000 € zum Ansatz gebracht.

4.4 BODENWERTABLEITUNG

	Wertrelevante Einflussgrößen	Wertung	Abschlag/ Zuschlag	Wert- faktor
1.	Mikrolage / Erschließungssituation	Die Erschließung zur Südseite erfolgt funktional über eine öffentliche Straße, Altebergsweg.	7,500%	1,075
2.	Marktsituation	Aktueller Bodenrichtwert zum 01.01.2024: 43 €/m ² , Ø Kaufpreis lag bei ca. 45,60 €/m ² Grundstück, rund + 6 % über aktuellen Bodenrichtwert, siehe Ziffer 4.2.3 im Gutachten.	6,00%	1,060
3.	Topographie	Annähernd eben und funktional nutzbar.	0,00%	1,000
4.	Himmelsrichtung / Verschattung	Durchschnittlich	0,00%	1,000
5.	Grundstücksgestalt	Mäßige Grundstücksgestalt. Sehr langezogenes Flurstück.	-5,00%	0,950
6.	Aufwuchs und Gesamteindruck	Durchschnittlich.	0,00%	1,000
Produkt der Wertfaktoren ca.				1,083

Bodenrichtwert	x	ermittelter Wertfaktor	=	angepasster Bodenwert
43,00 €/m ²	x	1,083	=	46,57 €
Grundstücksgröße	x	angepasster Bodenwert		Bodenwert <u>ohne</u> berücksichtigung der b.o.G.
958 m ²		46,57 €	=	44.613 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.) > Zeitwert Gartenhütten, Vogelvoliere				8.000 €
Bodenwert unter Berücksichtigung der b.o.G.:				52.613 €
Rundung				53.000 €
△ in €/m²				55,32 €

5 MARKTWERTABLEITUNG

Definition Verkehrswert/Marktwert gemäß § 194 BauGB:

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in 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 Grundstückes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)

> Zeitwert Gartenhütten, Vogelvoliere, Freisitz, Einfriedigung

ca. 6.000 € bis 10.000 €

Mittelwert ca. 8.000 €

Bodenrichtwert zum 1.01.2024 für Kleingartenflächen

43,00 €/m²

Auszug aus der Kaufpreissammlung

Bereinigter Mittelwert 45,60 €/m²

△ ca. dem mittleren Bodenrichtwert
zum 1.01.2022

Bodenwertableitung inkl. b.o.G. siehe 4.3 im Gutachten

ca. 53.000 €

△ ca. 55,32 €/m²

Auf Grundlage des Bodenrichtwerts, der vorliegenden Kaufpreisfälle und der wertrelevanten Lagefaktoren wird der Marktwert des zu bewertenden Flurstücks wie folgt ausgewiesen:

***Marktwert**

Blatt 4141, lfd. Nr. 1, Flurstück 560

im April 2024 mit - **53.000 €** - in Worten: dreiundfünfzigtausend Euro.

***Siehe Hinweise zum Marktwert unter Ziffer 1.1 im Gutachten.**

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Ermittlung des Marktwertes aufgrund eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft). Eine sonstige anderweitige Vervielfältigung oder Verwertung (z.B. zu Beleihungszwecken) durch Dritte ist ohne schriftliche Zustimmung des Verfassers des Gutachtens nicht gestattet.

Das Gutachten beinhaltet 29 Seiten inklusive IV-Anlagen und wurde digital im PDF und in zweifacher Papierausfertigung ausgeliefert. Die Gutachtenerstellung erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen.

Frankfurt am Main 11.04.2024

.....
Erich FINDER

ANLAGEN

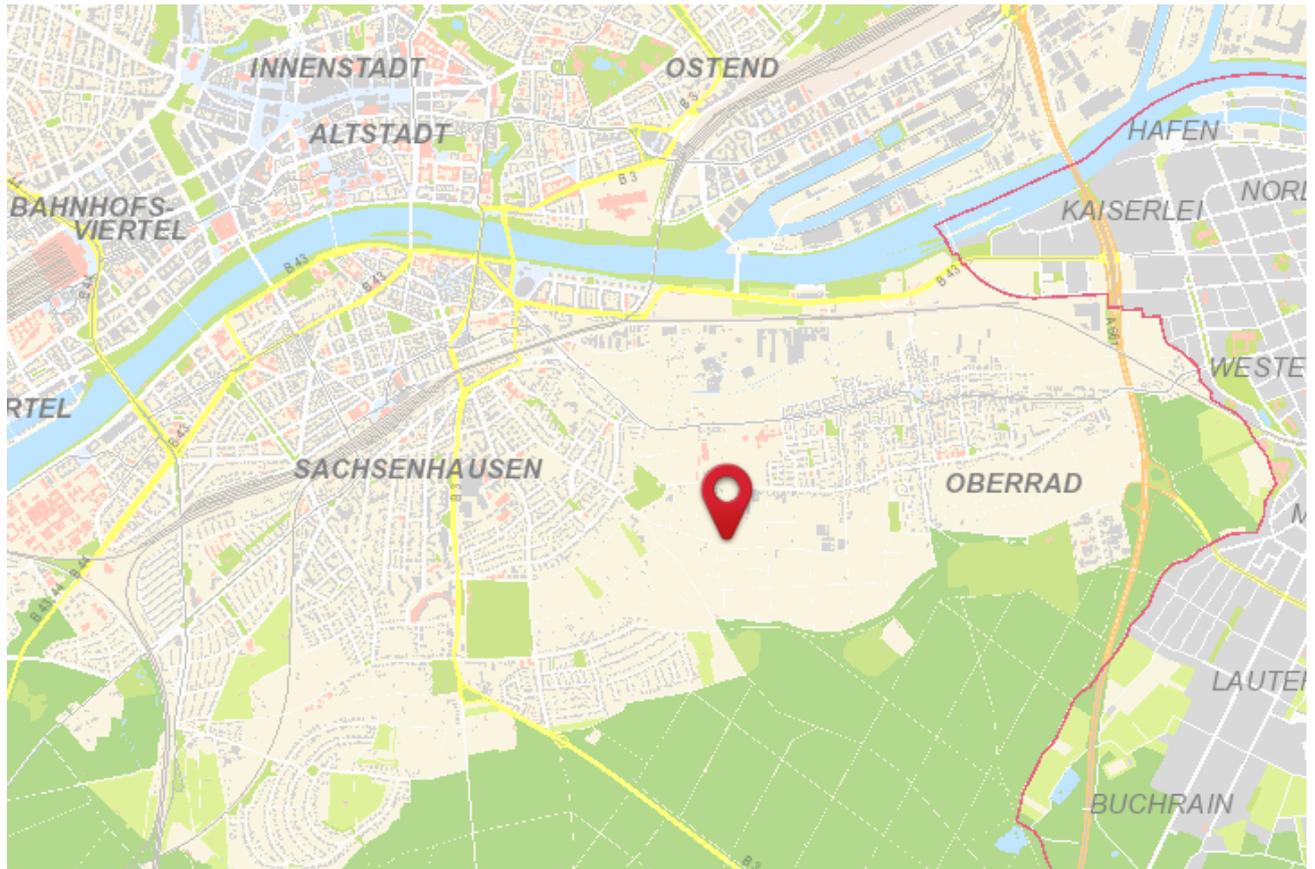
Anlage I	Stadtplanauszug	22
Anlage II	Lageplan und Luftbild.....	23
Anlage III	Fotodokumentation	24
Anlage IV	Baulastenauskunft.....	29

Hinweis:

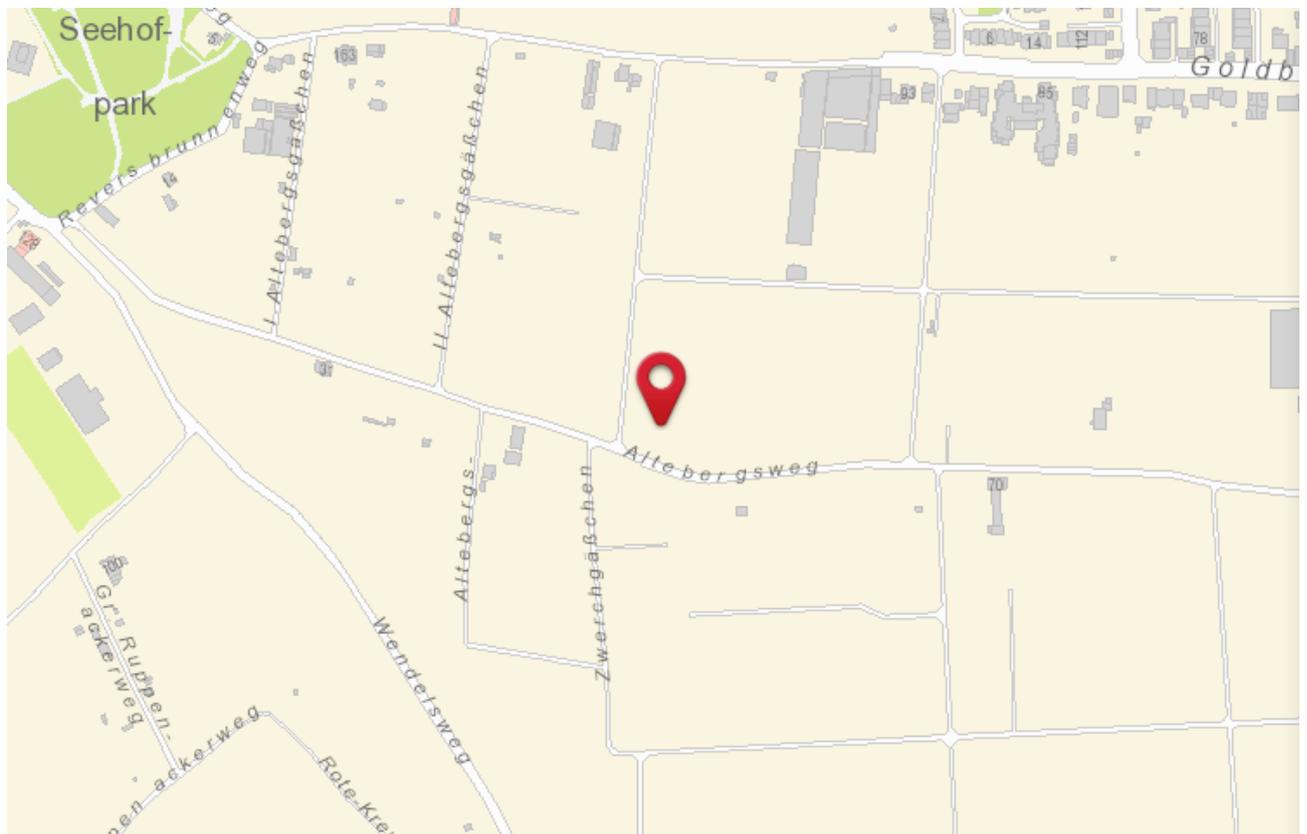
Das o.a. Anlagenverzeichnis entspricht der Originalfassung. Die Anlagen IV und Teile der Fotodokumentation sind aus datenschutzrechtlichen Gründen und aus Vorgaben des Hessischen Ministeriums der Justiz in der vorliegenden Gutachtenversion gelöscht.

Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden. Nähere Auskünfte erhalten Sie vom Amtsgericht Frankfurt am Main, Gebäude A in der Heiligkreuzgasse 34, 2. Stock, Zimmer 232, Sprechzeiten Montag - Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr.

Makrolage



Mikrolage



Quelle: geoportal.frankfurt.de

Das zu bewertende Flurstück 560 ist markiert.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

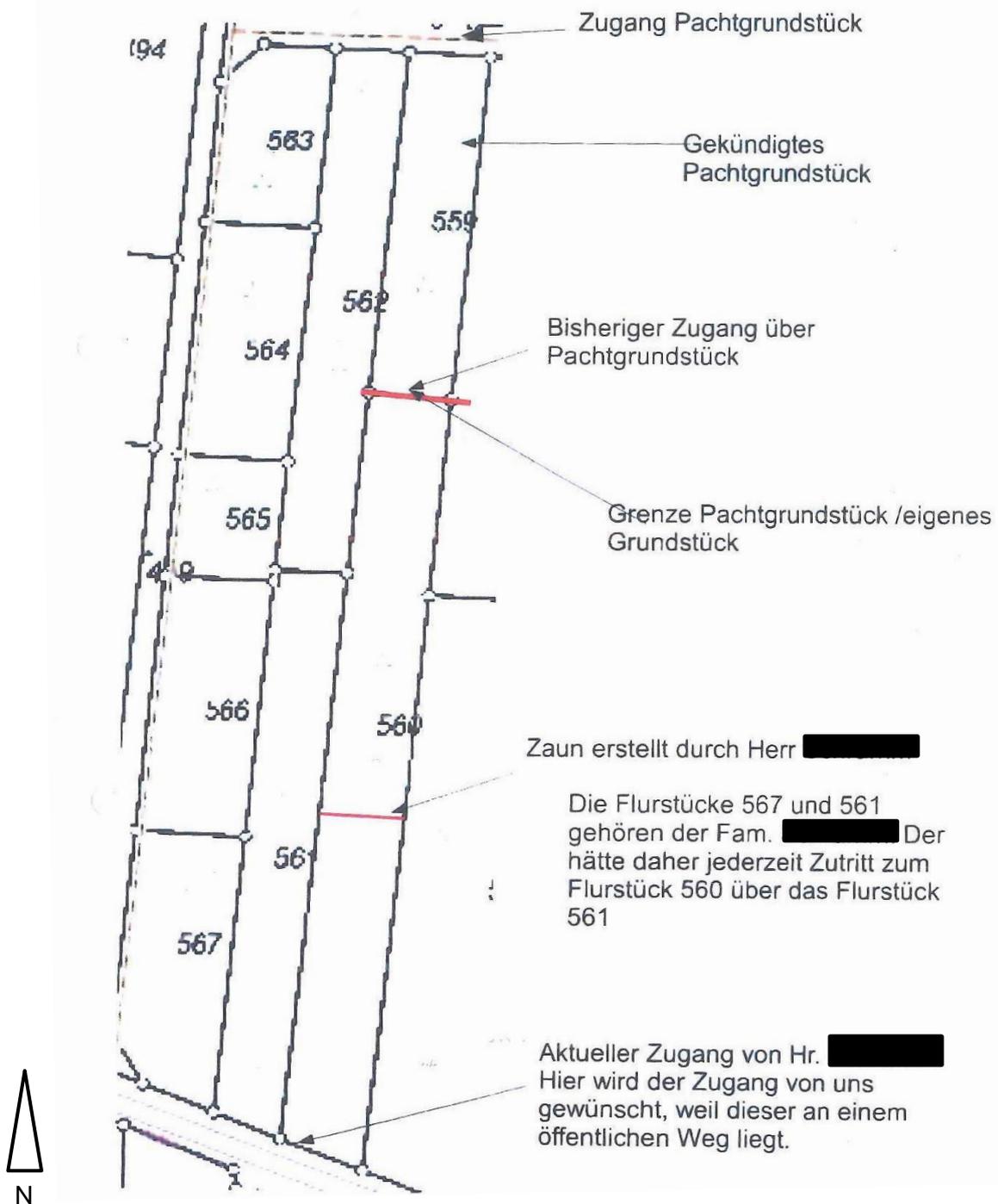
Luftbild

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Quelle: geoportal.frankfurt.de

Übersicht zum Bewertungsobjekt

Flur 560 / Flurstück 559 ist aktuelles Pachtgrundstück. Flurstück 560 ist gemeinsames Grundstück [REDACTED]



Quelle: Verfahrensbeteiligte

- 1) Südlicher Zugang zum Flurstück 560 über Stahlschiebetor.



- 2) Gartenhütte im südlichen Teil des Flurstücks.



- 3) Innenbereich vorgenannter Holz-Hütte.



- 4) Wie vor. Blick von Süd nach Nord. Nur die rechte Holzhütte befindet sich auf dem zu bewertenden Flurstück 560.



- 5) Maschendrahtzaun ca. mittig auf dem Flurstück.



- 6) Freisitz und angrenzende Gartenhütte zur Nordseite.



- 7) Innenbereich vorgenannter Gartenhütte.



- 8) Großer Nadelbaum zum nördlichen Teil des Flurstücks. Blick von Nord nach Süd.



- 9) Überdachter Freisitz zur Nordseite.



- 10) Einsturzgefährdete Holzhütte, liegt zur nördlichen Grundstücksgrenze.



- 11) Nördlicher Zugang über das Flurstück 559 zum Flurstück 560. Hinweis: Nur das Flurstück 560 ist Bewertungsgegenstand. Die Erschließung ist nur über die Südseite vom Altebergsweg gesichert.

