



**Auftraggeber:**

Amtsgericht Frankfurt  
Heiligkreuzgasse 34  
60313 Frankfurt am Main

**Az.: 842 K 4/23**

**Zweck:**

Verkehrswertfeststellung in einem  
Zwangsversteigerungsverfahren  
zur Aufhebung der Gemeinschaft

Sachverständigenbüro Arfeller  
Burgstraße 11 f  
60316 Frankfurt am Main

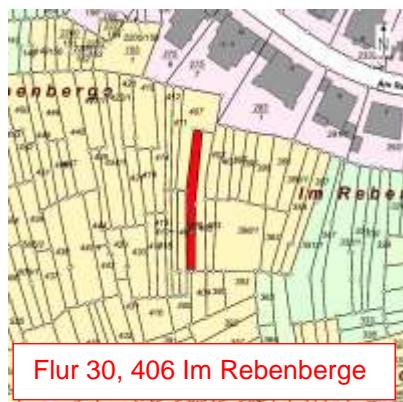
Telefon: 069 48 00 54 15  
Telefax: 069 48 00 54 16  
Email: info@arfeller.com  
Web: www.arfeller.com

Az.: 2306 301  
Datum: 05.10.2023

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für die als  
**landwirtschaftliche Fläche genutzten Grundstücke**  
**in 60388 Frankfurt am Main, Im Rebenberge, Das Münchfeld, In der Erle**

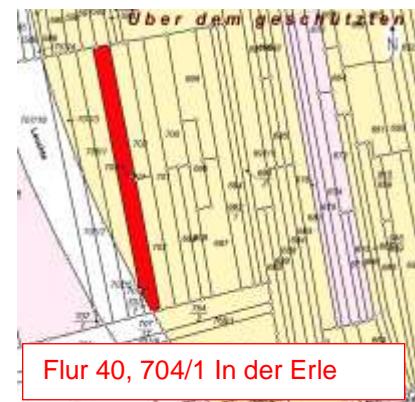
Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bergen-Enkheim	8422	1	Frankfurt Bezirk 68	30	406	199 m <sup>2</sup>
Bergen-Enkheim	8422	2	Frankfurt Bezirk 68	37	179	400 m <sup>2</sup>
Bergen-Enkheim	8422	4	Frankfurt Bezirk 68	40	704/1	725 m <sup>2</sup>



Flur 30, 406 Im Rebenberge



Flur 37, 179 Das Münchfeld



Flur 40, 704/1 In der Erle

Der **Verkehrswert der Grundstücke** wurde zum Stichtag 17.07.2023 ermittelt mit insg. rd. **21.000 €.**

(Verkehrswert Blatt 8422, Ifd. Nr. 1: rd. 2.000 €,  
Verkehrswert Blatt 8422, Ifd. Nr. 2: rd. 3.000 €,  
Verkehrswert Blatt 8422, Ifd. Nr. 4: rd. 16.000 €).

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 36 Seiten inkl. der Anlagen.

Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
<b>2</b>	<b>Ermittlung der Verkehrswerte .....</b>	<b>6</b>
2.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke .....	6
2.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	7
2.3	(Teil-)Grundstück A - Flurstück 406.....	8
2.3.1	Grund- und Bodenbeschreibung .....	8
2.3.1.1	Lage .....	8
2.3.1.2	Gestalt und Form .....	8
2.3.1.3	Erschließung, Boden etc. ....	9
2.3.1.4	Privatrechtliche Situation .....	9
2.3.1.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
2.3.1.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	10
2.3.1.7	Hinweise zu den durchgeföhrten Erhebungen .....	10
2.3.1.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	10
2.3.2	Wertermittlung für das (Teil-)Grundstück A - Flurstück 406 .....	11
2.3.2.1	Bodenwertermittlung .....	11
2.3.2.2	Vergleichswertermittlung .....	11
2.3.2.3	Wert des (Teil-)Grundstücks A - Flurstück 406 .....	12
2.3.3	Anlagen zum (Teil-)Grundstück A - Flurstück 406 .....	13
2.3.3.1	Straßenkarte .....	13
2.3.3.2	Ortsplan .....	14
2.3.3.3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster .....	15
2.3.3.4	Fotos .....	16
2.4	(Teil-)Grundstück B - Flurstück 179.....	17
2.4.1	Grund- und Bodenbeschreibung .....	17
2.4.1.1	Lage .....	17
2.4.1.2	Gestalt und Form .....	17
2.4.1.3	Erschließung, Boden etc. ....	18
2.4.1.4	Privatrechtliche Situation .....	18
2.4.1.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	19
2.4.1.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	19
2.4.1.7	Hinweise zu den durchgeföhrten Erhebungen .....	19
2.4.1.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	19
2.4.2	Wertermittlung für das (Teil-)Grundstück B - Flurstück 179 .....	20
2.4.2.1	Bodenwertermittlung .....	20
2.4.2.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....	20
2.4.2.3	Vergleichswertermittlung .....	21
2.4.2.4	Wert des (Teil-)Grundstücks B - Flurstück 179 .....	21
2.4.3	Anlagen zum (Teil-)Grundstück B - Flurstück 179 .....	22
2.4.3.1	Straßenkarte .....	22
2.4.3.2	Ortsplan .....	23
2.4.3.3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster .....	24
2.4.3.4	Fotos .....	25
2.5	(Teil-)Grundstück C - Flurstück 704/1.....	26
2.5.1	Grund- und Bodenbeschreibung .....	26
2.5.1.1	Lage .....	26
2.5.1.2	Gestalt und Form .....	26
2.5.1.3	Erschließung, Boden etc. .....	27

2.5.1.4	Privatrechtliche Situation .....	27
2.5.1.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	28
2.5.1.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	28
2.5.1.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	28
2.5.1.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	28
2.5.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück C - Flurstück 704/1 .....	29
2.5.2.1	Bodenwertermittlung .....	29
2.5.2.2	Vergleichswertermittlung .....	29
2.5.2.3	Wert des (Teil-)Grundstücks C - Flurstück 704/1 .....	30
2.5.3	Anlagen zum (Teil-)Grundstück C - Flurstück 704/1 .....	31
2.5.3.1	Straßenkarte .....	31
2.5.3.2	Ortsplan .....	32
2.5.3.3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster .....	33
2.5.3.4	Fotos .....	34
2.6	Verkehrswert .....	35
<b>3</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>36</b>
3.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	36
3.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	36
3.3	Verwendete fachspezifische Software .....	36
3.4	Hinweise zum Urheberschutz .....	36

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	3 Grundstücke, unbebaut, jeweils genutzt als landwirtschaftliche Fläche
Objektadresse:	Im Rebenberge, Das Münchfeld, In der Erle 60388 Frankfurt am Main
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bergen-Enkheim, Blatt 8422, lfd. Nr. 1; Blatt 8422, lfd. Nr. 2; Blatt 8422, lfd. Nr. 4
Katasterangaben:	Gemarkung Bergen-Enkheim, Flur 30, Flurstück 406 (199 m <sup>2</sup> ); Flur 37, Flurstück 179 (400 m <sup>2</sup> ); Flur 40, Flurstück 704/1 (725 m <sup>2</sup> )

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Frankfurt Heiligkreuzgasse 34 60256 Frankfurt am Main
	Auftrag vom 30.06.2023 (Datum des Auftragseingangs)
Eigentümer:	Zum Zwecke dieser Wertermittlung anonymisiert

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungsstichtag:	17.07.2023
Qualitätsstichtag:	17.07.2023
Tag der Ortsbesichtigung:	17.07.2023
Umfang der Besichtigung etc.	Die Grundstücke waren nicht zugänglich. Die Grundstücke konnten lediglich von außen besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Von der Auftraggeberin wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Beschluss vom 03.05.2023;
- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 22.06.2023;
- beglaubigter Grundbuchauszug vom 08.05.2023.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- aktueller Flurkartenauszug mit Lizenz;
- Auskünfte der Stadt Frankfurt (bauplanungsrechtliche Situation vom 30.06.2023, Baulastenauskunft vom 04.10.2023);
- Auskünfte des Gutachterausschusses Frankfurt (Immobilienmarktbericht 2023);
- Auskünfte vom 30.06.2023 aus der Online-Bodenrichtwertkarte ([www.geoportal.hessen.de](http://www.geoportal.hessen.de)) zum 01.01.2022.

#### 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- a) Mieter oder Pächter sind offenbar nicht vorhanden (gemäß Auskunft der Eigentümerin).
- b) Ein **Gewerbebetrieb** ist nicht vorhanden.
- c) **Maschinen** und/ oder **Betriebseinrichtungen**, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
- d) Verdacht auf **Hausschwamm** oder andere Altlasten besteht nicht.
- e) **Baubehördliche Beschränkungen** und/ oder Beanstandungen bestehen nicht.
- f) Eine **Hausverwaltung** nach § 26 WEG ist nicht vorhanden.

## 2 Ermittlung der Verkehrswerte

### 2.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die als landwirtschaftliche Flächen genutzten Grundstücke in 60388 Frankfurt am Main, Im Rebenberge, Das Münchfeld, In der Erle, zum Wertermittlungsstichtag 17.07.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
<i>Bergen-Enkheim</i>	8422	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Frankfurt Bezirk 68</i>	30	406	199 m <sup>2</sup>
Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
<i>Bergen-Enkheim</i>	8422	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Frankfurt Bezirk 68</i>	37	179	400 m <sup>2</sup>
Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
<i>Bergen-Enkheim</i>	8422	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Frankfurt Bezirk 68</i>	40	704/1	725 m <sup>2</sup>

Das Bewertungsobjekt (Gesamtobjekt) wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in einzelne (Teil-)Grundstücke aufgeteilt. Bei diesen (Teil-)Grundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes (Teil-)Grundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A - Flurstück 406	unbebaut (Landschaftsschutzgebiet)	199 m <sup>2</sup>
B - Flurstück 179	unbebaut (Streuobstwiese)	400 m <sup>2</sup>
C - Flurstück 704/1	unbebaut (Freizeitgartenfläche)	725 m <sup>2</sup>
Summe der Teilgrundstücksflächen:		1.324 m <sup>2</sup>

## 2.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Bei allen drei (Teil-)Grundstück handelt es sich um unbebaute Grundstücke.

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

### 2.3 (Teil-)Grundstück A - Flurstück 406

#### 2.3.1 Grund- und Bodenbeschreibung

##### 2.3.1.1 Lage

###### 2.3.1.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Stadt Frankfurt am Main (kreisfrei)
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Frankfurt am Main (ca. 750.000 Einwohner); Stadtteil Bergen-Enkheim (ca. 18.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernung:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Frankfurt am Main Zentrum (ca. 10 km entfernt)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 45 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> B 521 (ca. 0,5 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 661 (ca. 5 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> Frankfurt am Main (ca. 12 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 25 km entfernt)

###### 2.3.1.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Außenbereich von Bergen-Enkheim; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergarten, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle, U-Bahnhaltestelle) in fußläufiger Entfernung
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend Wald, tlw. Erholungsflächen
Beeinträchtigungen:	ggf. durch Flugverkehr
Topografie:	insgesamt mittlere Hanglage

##### 2.3.1.2 Gestalt und Form

mittlere Breite:	ca. 4 m
mittlere Tiefe:	ca. 55 m
Grundstücksgröße:	199 m <sup>2</sup>
Bemerkungen:	relativ regelmäßige, schmale Grundstücksform

### 2.3.1.3 Erschließung, Boden etc.

Erschließung:

Die Erschließung ist nur über die benachbarten Parzellen möglich, ein öffentlicher Zugang ist nicht vorhanden. Die nächste öffentliche Wegeerschließung ist ca. 100 m vom Objekt entfernt.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

keine Anschlüsse vorhanden

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

nicht bekannt, vermutlich nicht eingefriedet

Boden, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

vermutlich gewachsener Boden

Altlasten

Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Grundwassersituationsinsowei berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

### 2.3.1.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 08.05.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Bergen-Enkheim, Blatt 8422 folgende Eintragung:

- Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Pachtbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden im Ortstermin nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

### 2.3.1.5 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 2.3.1.5.1 Baulisten und Bauplanungsrecht

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulistenverzeichnis vom 29.09.2023 vor. Das Baulistenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan wie folgt dargestellt:

- Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landwirtschaft
- Vorranggebiet regionaler Grüngürtel,
- Vorranggebiet für Natur und Landschaft,
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen,
- Siedlungsbeschränkungsgebiet.

Das Bewertungsobjekt liegt im Landschaftsschutzgebiet (Zone II).

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen.

#### 2.3.1.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Das Grundstück ist keiner der in § 3 ImmoWertV21 beschriebenen Entwicklungsstufen direkt zuzuordnen. In seiner Wertigkeit liegt es jedoch oberhalb der untersten Stufe (Flächen der Land- und Forstwirtschaft).

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Grundstück wurde bislang nicht für eine Ersterschließung herangezogen. Derzeit fallen keine Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG an.

#### 2.3.1.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, persönlich eingeholt oder im Internet recherchiert.

#### 2.3.1.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist unbebaut und wird derzeit offenbar nicht genutzt (brachliegend). Das Grundstück ist verbuscht und bewaldet.

### 2.3.2 Wertermittlung für das (Teil-)Grundstück A - Flurstück 406

#### 2.3.2.1 Bodenwertermittlung

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **10,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Naturschutz
Grundstücksfläche	= keine Angabe

##### Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 17.07.2023
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Naturstutz
Grundstücksfläche	= 199 m <sup>2</sup>

##### Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.07.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

<b>I. Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)		= <b>10,00 €/m<sup>2</sup></b>	Erläuterung
<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>			
Stichtag	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2022	17.07.2023	× 1,00
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>			
Entwicklungsstufe	landwirtschaftliche Fläche	landwirtschaftliche Fläche	× 1,00
Nutzungsart	Landschaftsschutz	Landschaftsschutz	× 1,00
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	199	× 1,00
<b>relativer Bodenwert</b>		= <b>10,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche		× 199 m <sup>2</sup>	
<b>Bodenwert</b>		= <b>1.990,00 €</b> rd. <b>1.990,00 €</b>	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.07.2023 insgesamt **1.990,00 €**.

#### 2.3.2.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten (Teil-)Grundstücks „A - Flurstück 406“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>1.990,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (entfällt)	+ <b>0,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	= <b>1.990,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+ <b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	= <b>1.990,00 €</b> rd. <b>2.000,00 €</b>

### 2.3.2.3 Wert des (Teil-)Grundstücks A - Flurstück 406

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **2.000,00 €** ermittelt.

Der Verkehrswert für das als landwirtschaftliche Fläche genutzte **(Teil-)Grundstück A - Flurstück 406** in 60388 Frankfurt am Main, Im Rebenberge,

Grundbuch		Blatt	
<i>Bergen-Enkheim</i>		8422	
Ifd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück
1	<i>Frankfurt Bezirk 68</i>	30	406

wird zum Wertermittlungsstichtag 17.07.2023 mit rd.

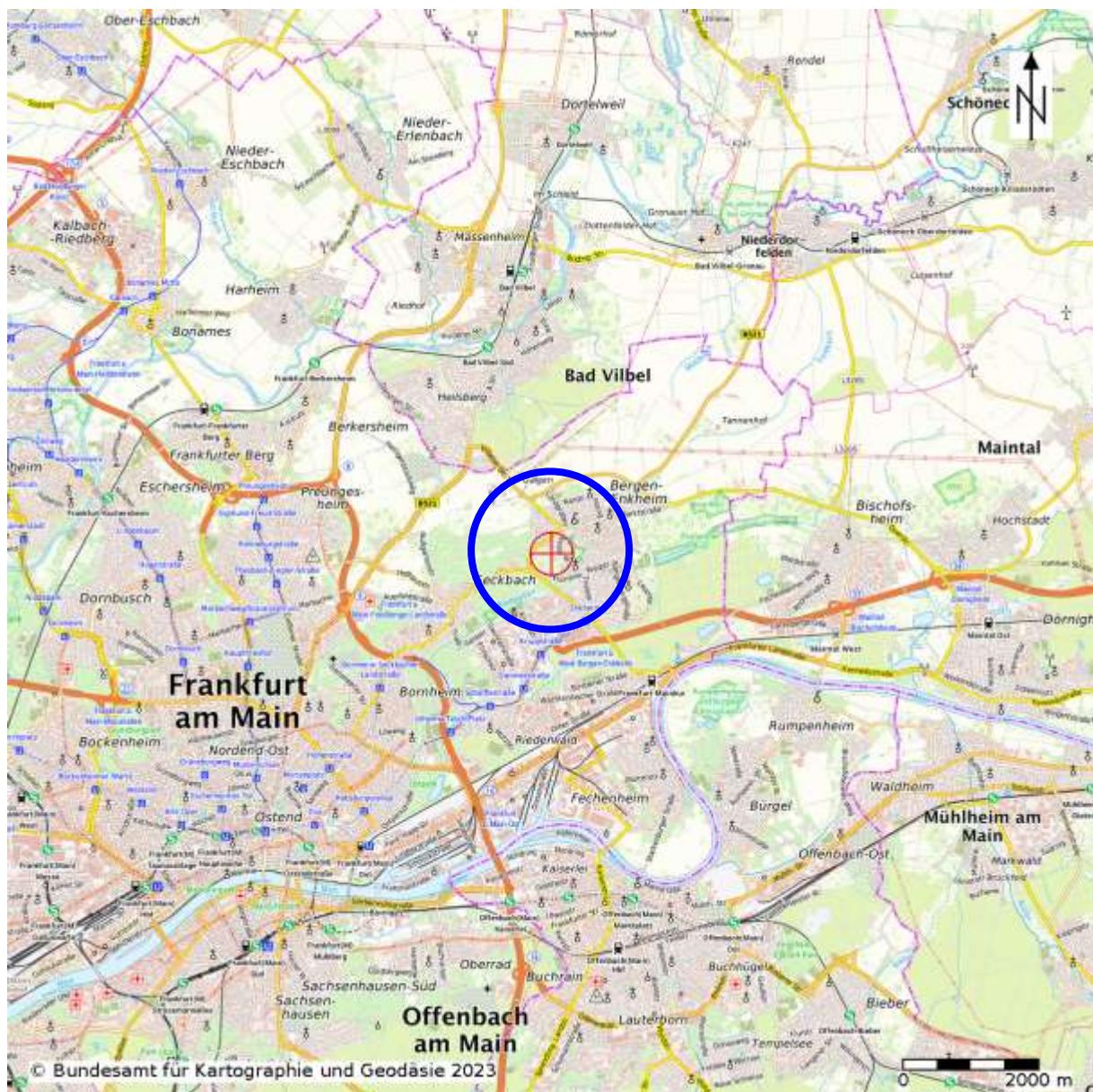
**2.000 €**

**in Worten: zweitausend Euro**

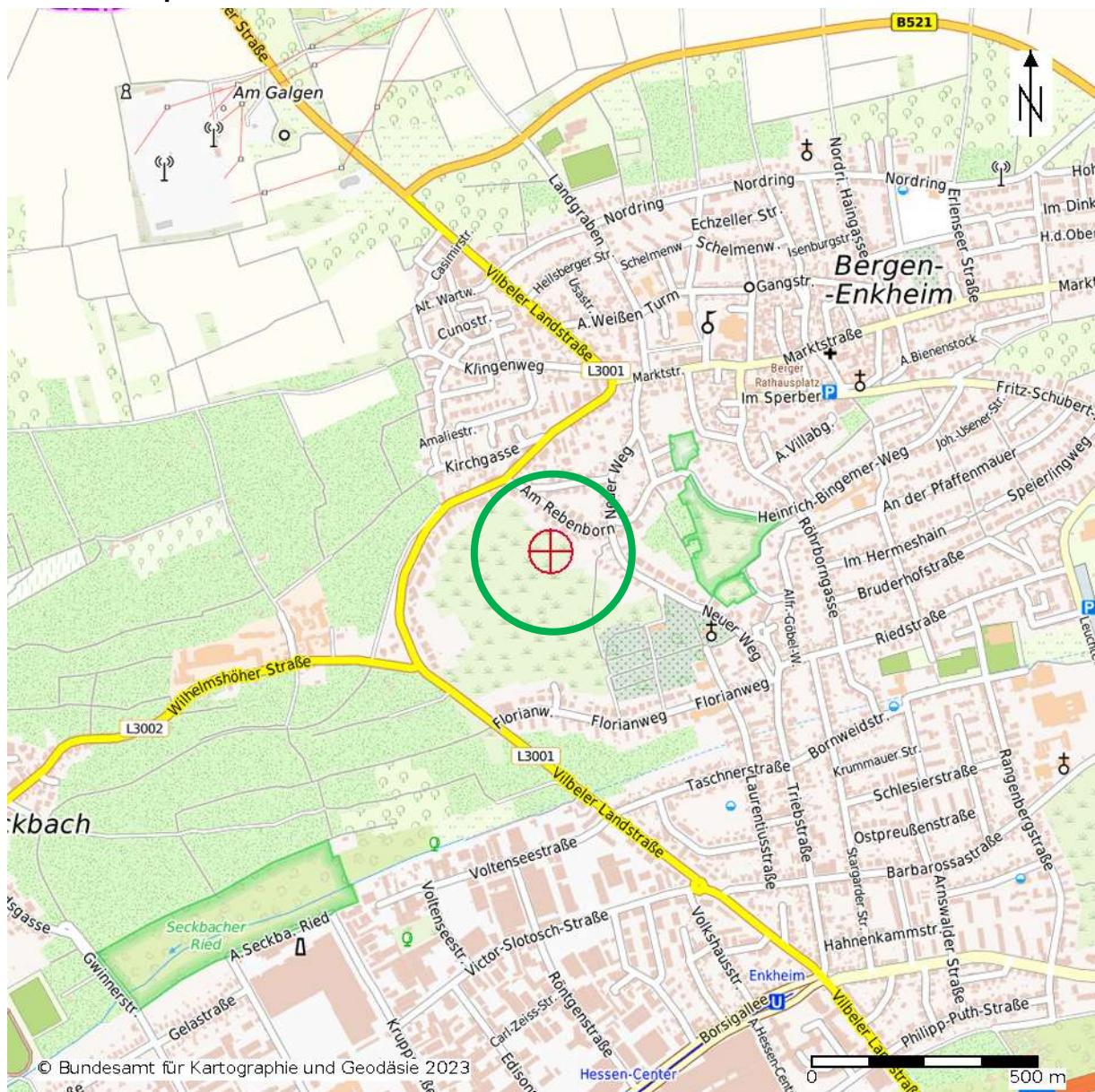
geschätzt.

### 2.3.3 Anlagen zum (Teil-)Grundstück A - Flurstück 406

#### 2.3.3.1 Straßenkarte

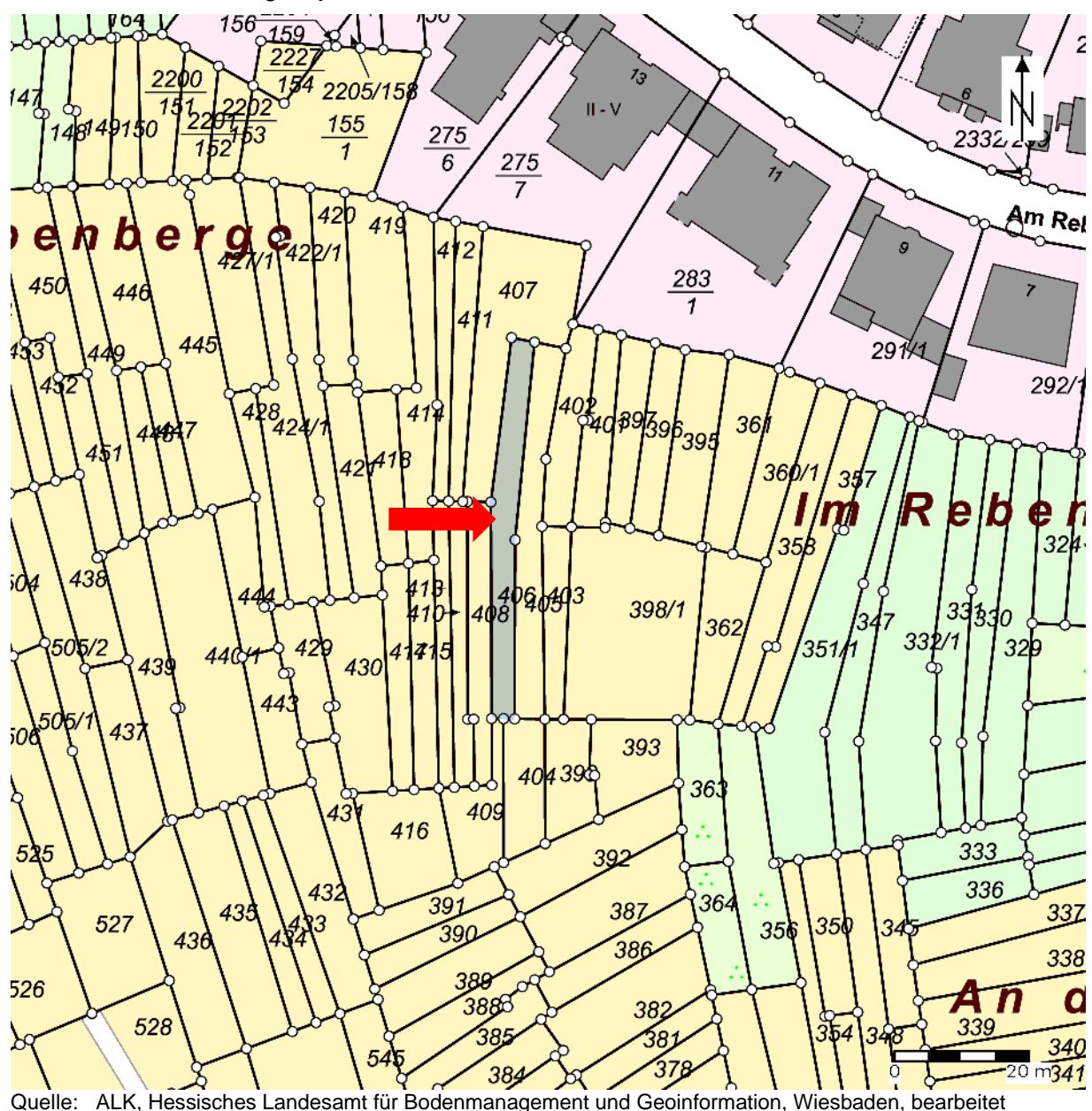


### **2.3.3.2 Ortsplan**



### 2.3.3.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

ca. 1:1.000, Bewertungsobjekt markiert



#### 2.3.3.4 Fotos



1 ungefähre Lage des Bewertungsobjekts, Blick von der Straße „Am Rebenborn“

## 2.4 (Teil-)Grundstück B - Flurstück 179

### 2.4.1 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 2.4.1.1 Lage

##### 2.4.1.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Stadt Frankfurt am Main (kreisfrei)
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Frankfurt am Main (ca. 750.000 Einwohner); Stadtteil Bergen-Enkheim (ca. 18.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernung:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Frankfurt am Main Zentrum (ca. 10 km entfernt)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 45 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> B 521 (ca. 0,5 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 661 (ca. 5 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> Frankfurt am Main (ca. 12 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 25 km entfernt)

##### 2.4.1.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Außenbereich von Bergen-Enkheim; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergarten, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle, U-Bahnhaltestelle) in fußläufiger Entfernung
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend Wald und kleingärtnerische Nutzungen; Erholungsflächen
Beeinträchtigungen:	ggf. durch Flugverkehr
Topografie:	leichte Hanglage, vom Weg leicht nach Süden abfallen

#### 2.4.1.2 Gestalt und Form

mittlere Breite:	ca. 6 m
mittlere Tiefe:	ca. 70 m
Grundstücksgröße:	400 m <sup>2</sup>
Bemerkungen:	rechteckige Grundstücksform, Südausrichtung

#### **2.4.1.3 Erschließung, Boden etc.**

Erschließung:

Das Grundstück wird direkt von einem öffentlichen Weg erschlossen (Wagenweg). Aufgrund der Hecken und Büsche ist ein direkter Zugang jedoch nicht möglich.

Straßenart:

befahrbarer Wirtschaftsweg (Schotter)

Straßenausbau:

nicht ausgebaut, nicht weiter befestigt; Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück oder in der Nähe des Grundstücks sind nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

keine Anschlüsse vorhanden

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

nach Norden zum Weg hin durch Hecken eingefriedet, ansonsten nicht eingefriedet

Boden, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

vermutlich geschwemmter Boden, Ried

Altlasten

Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

#### **2.4.1.4 Privatrechtliche Situation**

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 08.05.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Bergen-Enkheim, Blatt 8422 folgende Eintragung:

- Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Pachtbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden im Ortstermin nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

#### 2.4.1.5 Öffentlich-rechtliche Situation

##### 2.4.1.5.1 Baulisten und Bauplanungsrecht

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulistenverzeichnis vom 29.09.2023 vor. Das Baulistenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan wie folgt dargestellt:

- Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landwirtschaft
- Vorranggebiet regionaler Grüngürtel,
- Vorranggebiet für Regionalparkkorridor,
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen,
- Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz,
- Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft
- Siedlungsbeschränkungsgebiet.

Das Bewertungsobjekt liegt im Landschaftsschutzgebiet (Zone II).

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen.

#### 2.4.1.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Flächen der Land- und Forstwirtschaft (§ 3 ImmoWertV21)

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Grundstück wurde bislang nicht für eine Ersterschließung herangezogen. Derzeit fallen keine Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG an.

#### 2.4.1.7 Hinweise zu den durchgeföhrten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, persönlich eingeholt oder im Internet recherchiert.

#### 2.4.1.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist unbebaut und wird derzeit offenbar als Wiese bzw. Streuobstwiese genutzt. Gemäß Auskunft der Eigentümerin ist das Grundstück nicht verpachtet.

## 2.4.2 Wertermittlung für das (Teil-)Grundstück B - Flurstück 179

### 2.4.2.1 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **8,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Qualität	= Ackerland

#### Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 17.07.2023
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Qualität	= Grünland
Grundstücksfläche	= 400 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.07.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

<b>I. Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	<b>8,00 €/m<sup>2</sup></b>	Erläuterung
<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
Stichtag	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
01.01.2022	17.07.2023	×	1,00	
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Entwicklungsstufe	landwirtschaftliche Fläche	landwirtschaftliche Fläche	×	1,00
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	400	×	1,00
Qualität	Ackerland	Grünland	×	0,90 E1
<b>relativer Bodenwert</b>			=	<b>7,20 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche			×	400 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert</b>			=	2.880,00 €
			rd.	<b>2.900,00 €</b>

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.07.2023 **2.900,00 €**.

### 2.4.2.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

**E1:** Grünland wird in der Regel günstiger gehandelt als Ackerland. Daher wird eine Anpassung von 10% vorgenommen.

#### 2.4.2.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten (Teil-)Grundstücks „B - Flurstück 179“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>2.900,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (Pauschal für Aufwuchs)	<b>+ 100,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>= 3.000,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	<b>= 3.000,00 €</b>
	<b>rd. 3.000,00 €</b>

#### 2.4.2.4 Wert des (Teil-)Grundstücks B - Flurstück 179

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **3.000,00 €** ermittelt.

Der Verkehrswert für das als landwirtschaftliche Fläche genutzte **(Teil-)Grundstück B - Flurstück 179** in 60388 Frankfurt am Main, Das Münchfeld,

Grundbuch		Blatt	
<i>Bergen-Enkheim</i>		<i>8422</i>	
Ifd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück
2	<i>Frankfurt Bezirk 68</i>	37	179

wird zum Wertermittlungsstichtag 17.07.2023 mit rd.

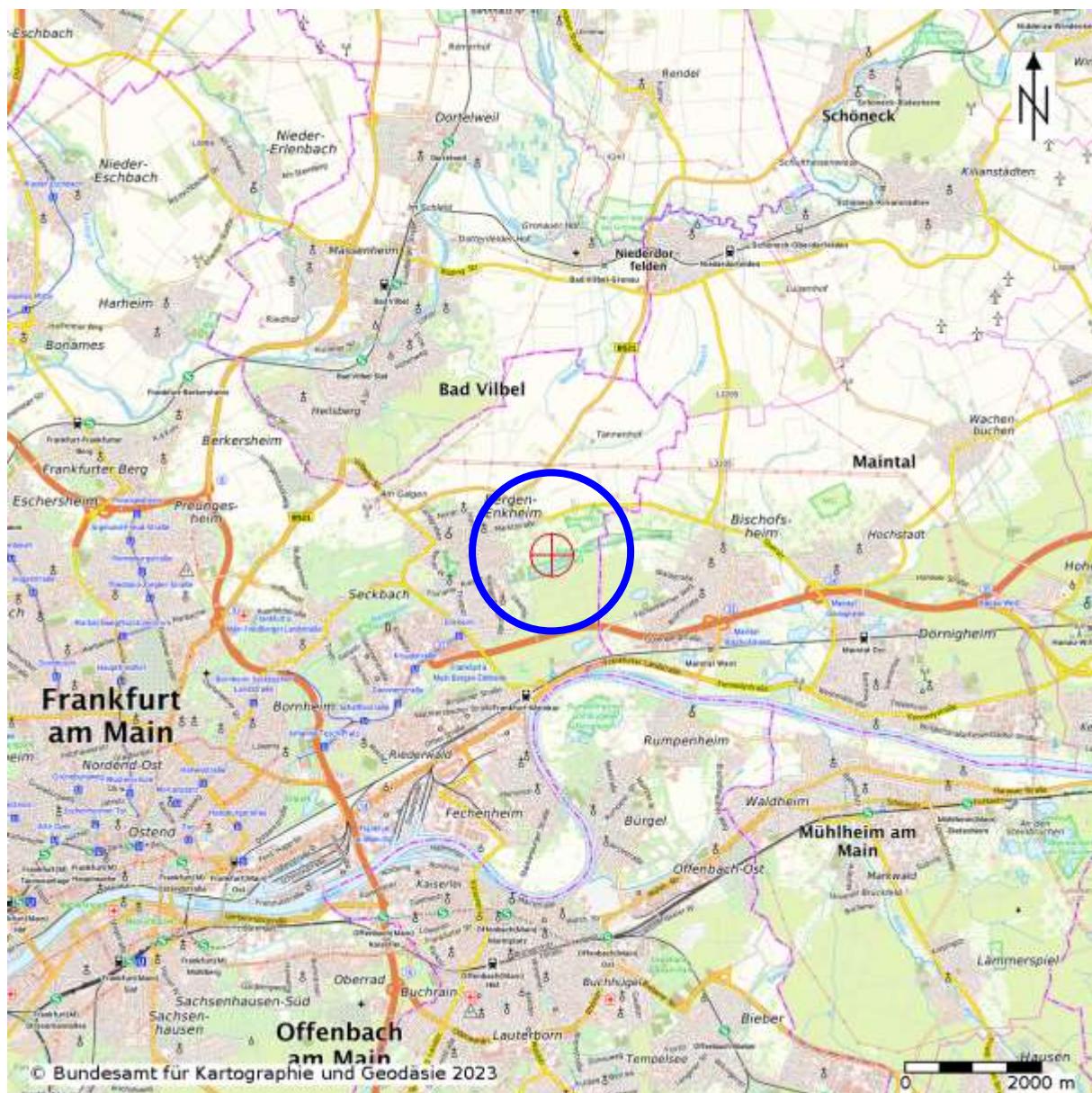
**3.000 €**

**in Worten: dreitausend Euro**

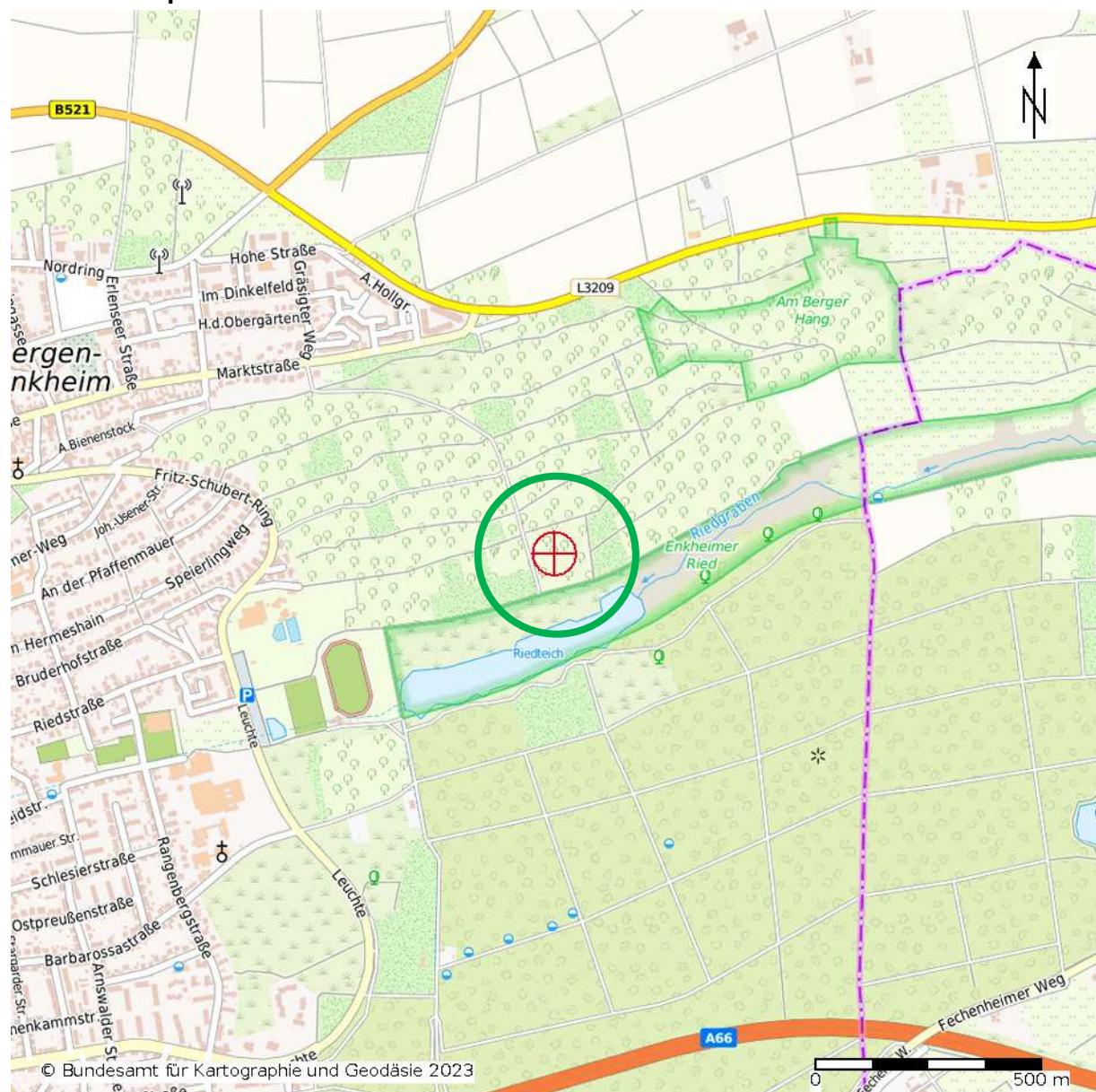
geschätzt.

## 2.4.3 Anlagen zum (Teil-)Grundstück B - Flurstück 179

### 2.4.3.1 Straßenkarte

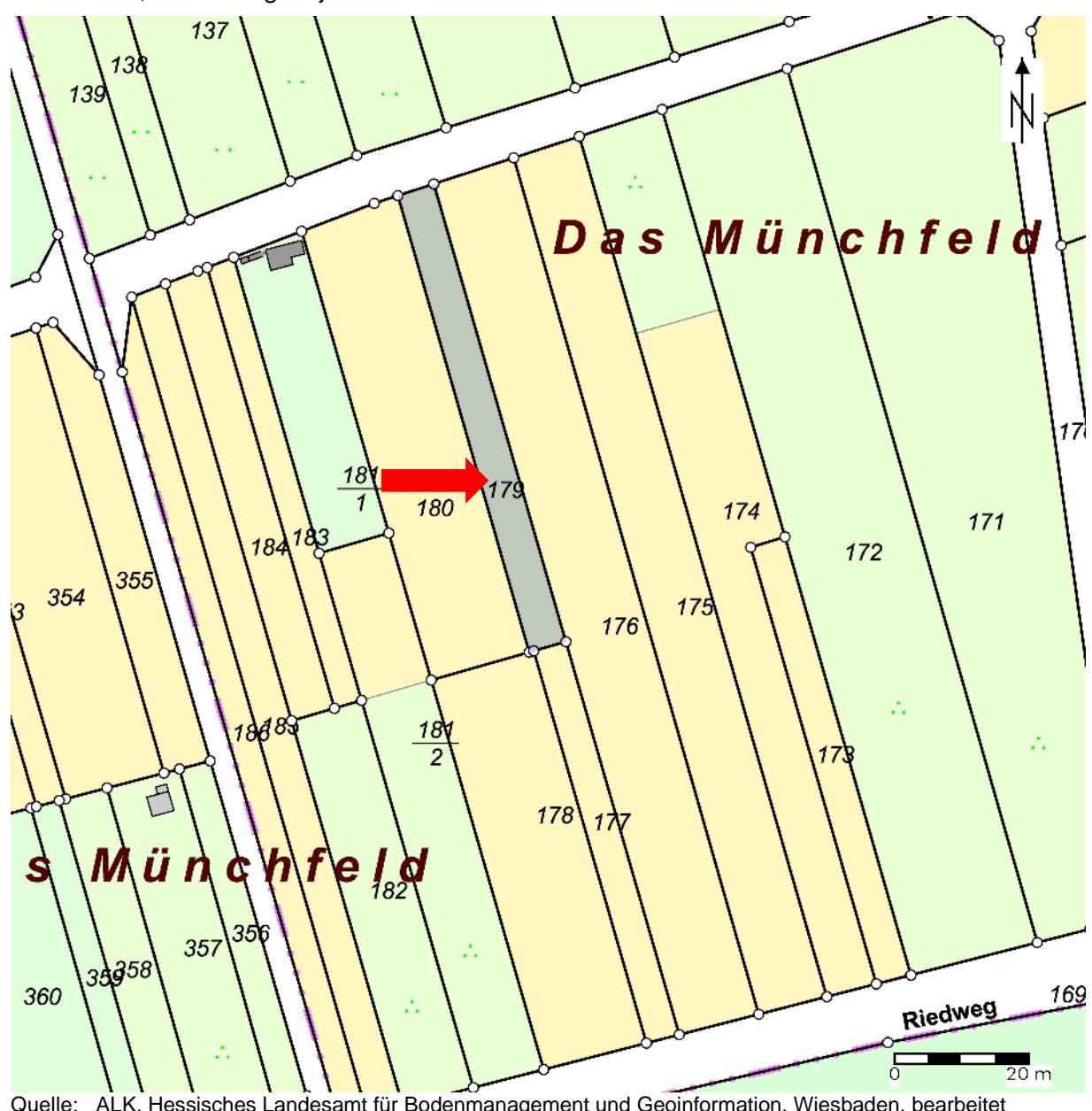


### 2.4.3.2 Ortsplan



#### 2.4.3.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

ca. 1:1.000, Bewertungsobjekt markiert



#### 2.4.3.4 Fotos



1 Wagenweg (Zuwegung), Bewertungsobjekt rechts (ohne direkten Zugang)



2 ungefähre Lage des Bewertungsobjekts, Blick vom Wagenweg,

## 2.5 (Teil-)Grundstück C - Flurstück 704/1

### 2.5.1 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 2.5.1.1 Lage

##### 2.5.1.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Stadt Frankfurt am Main (kreisfrei)
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Frankfurt am Main (ca. 750.000 Einwohner); Stadtteil Bergen-Enkheim (ca. 18.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernung:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Frankfurt am Main Zentrum (ca. 10 km entfernt)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 45 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> B 521 (ca. 0,5 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 661 (ca. 5 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> Frankfurt am Main (ca. 12 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 25 km entfernt)

##### 2.5.1.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Außenbereich von Bergen-Enkheim; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergarten, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle, U-Bahnhaltestelle) in fußläufiger Entfernung
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend Wald und kleingärtnerische Nutzungen; Erholungsflächen; Bebauung (Schule) gegenüberliegend
Beeinträchtigungen:	ggf. durch Flugverkehr
Topografie:	relativ eben

#### 2.5.1.2 Gestalt und Form

mittlere Breite:	ca. 7 m
mittlere Tiefe:	ca. 107 m
Grundstücksgröße:	725 m <sup>2</sup>
Bemerkungen:	fast rechteckige, lange Grundstücksform

### 2.5.1.3 Erschließung, Boden etc.

Erschließung:	Das Grundstück hat einen direkten Anschluss (ca. 13 m) an die Umgehungsstraße „Leuchte“, hier ist jedoch kein Zugang vorgesehen, eine Leitplanke verhindert die Zufahrt. Des Weiteren verhindern diverse Hecken und Büsche den Zugang.
Straßenart:	ausgebaute Straße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, befestigt mit Asphalt; Parkmöglichkeiten nicht unmittelbar vorhanden, Parkmöglichkeiten jedoch fußläufig erreichbar
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	keine Anschlüsse vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	nicht eingefriedet
Boden, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	vermutlich geschwemmter Boden, Ried
Altlasten	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

### 2.5.1.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 08.05.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Bergen-Enkheim, Blatt 8422 folgende Eintragung: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft.</li> </ul>
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Pachtbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

### 2.5.1.5 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 2.5.1.5.1 Baulisten und Bauplanungsrecht

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulistenverzeichnis vom 29.09.2023 vor. Das Baulistenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan wie folgt dargestellt:

- Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landwirtschaft,
- Vorranggebiet regionaler Grüngürtel,
- Vorranggebiet für Regionalparkkorridor,
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen,
- Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft.

Das Bewertungsobjekt liegt im Landschaftsschutzgebiet (Zone II).

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen.

### 2.5.1.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Das Grundstück ist keiner der in § 5 ImmoWertV beschriebenen Entwicklungsstufen direkt zuzuordnen. In seiner Wertigkeit liegt es jedoch oberhalb der untersten Stufe (Flächen der Land- und Forstwirtschaft).

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Grundstück wurde bislang nicht für eine Ersterschließung herangezogen. Derzeit fallen keine Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG an.

### 2.5.1.7 Hinweise zu den durchgeföhrten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, persönlich eingeholt oder im Internet recherchiert.

### 2.5.1.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist unbebaut und derzeit offenbar brachliegend. Das Grundstück ist tlw. verbuscht, und besteht in Teilbereichen aus einer Wiese. Eine Einfriedung ist nicht vorhanden. Gemäß Auskunft der Eigentümerin ist das Grundstück nicht verpachtet.

## 2.5.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück C - Flurstück 704/1

### 2.5.2.1 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **22,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Freizeitgartenfläche

#### Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 17.07.2023
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Freizeitgartenfläche
Grundstücksfläche	= 725 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.07.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

<b>I. Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>22,00 €/m<sup>2</sup></b>	Erläuterung
<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>			
Stichtag	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
01.01.2022	17.07.2023	×	1,00
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>			
Entwicklungsstufe	landwirtschaftliche Fläche	landwirtschaftliche Fläche	×
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	725	×
Nutzungsart	Freizeitgartenfläche	Freizeitgartenfläche	×
<b>relativer Bodenwert</b>		=	<b>22,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche		×	725 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert</b>		=	<b>15.950,00 €</b>
		rd.	<b>16.000,00 €</b>

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.07.2023 **16.000,00 €**.

### 2.5.2.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten (Teil-)Grundstücks „C - Flurstück 704/1“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>16.000,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (entfällt hier)	+
	<b>0,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>=</b>
	<b>16.000,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+
	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	<b>=</b>
	<b>16.000,00 €</b>
	<b>rd.</b>
	<b>16.000,00 €</b>

**2.5.2.3 Wert des (Teil-)Grundstücks C - Flurstück 704/1**

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **16.000,00 €** ermittelt.

Der Verkehrswert für das als landwirtschaftliche Fläche genutzte **(Teil-)Grundstück C - Flurstück 704/1** in 60388 Frankfurt am Main, In der Erle,

Grundbuch		Blatt	
<i>Bergen-Enkheim</i>		8422	
Ifd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück
4	<i>Frankfurt Bezirk 68</i>	40	704/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 17.07.2023 mit rd.

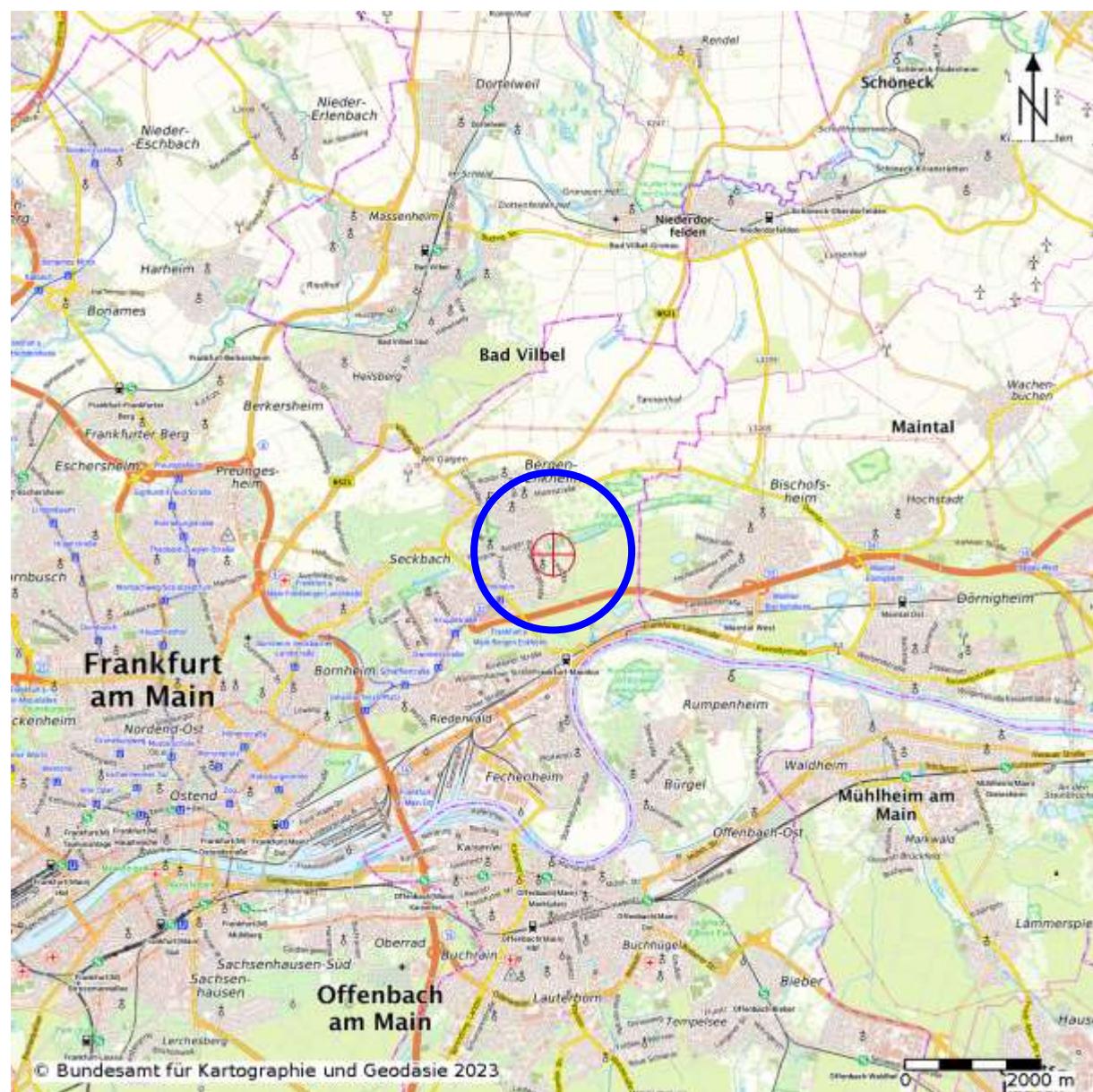
**16.000 €**

**in Worten: sechszehtausend Euro**

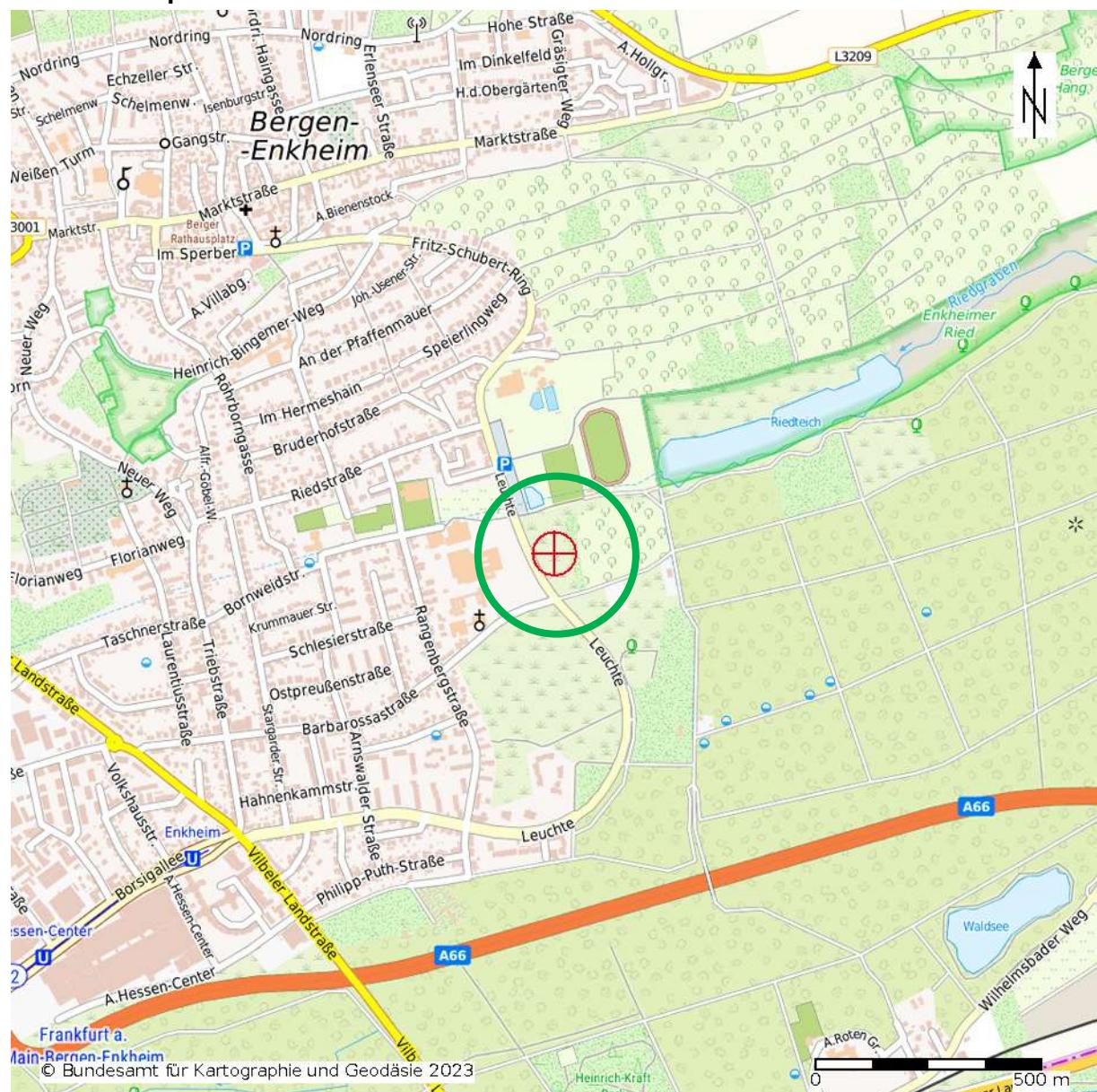
geschätzt.

## 2.5.3 Anlagen zum (Teil-)Grundstück C - Flurstück 704/1

### 2.5.3.1 Straßenkarte

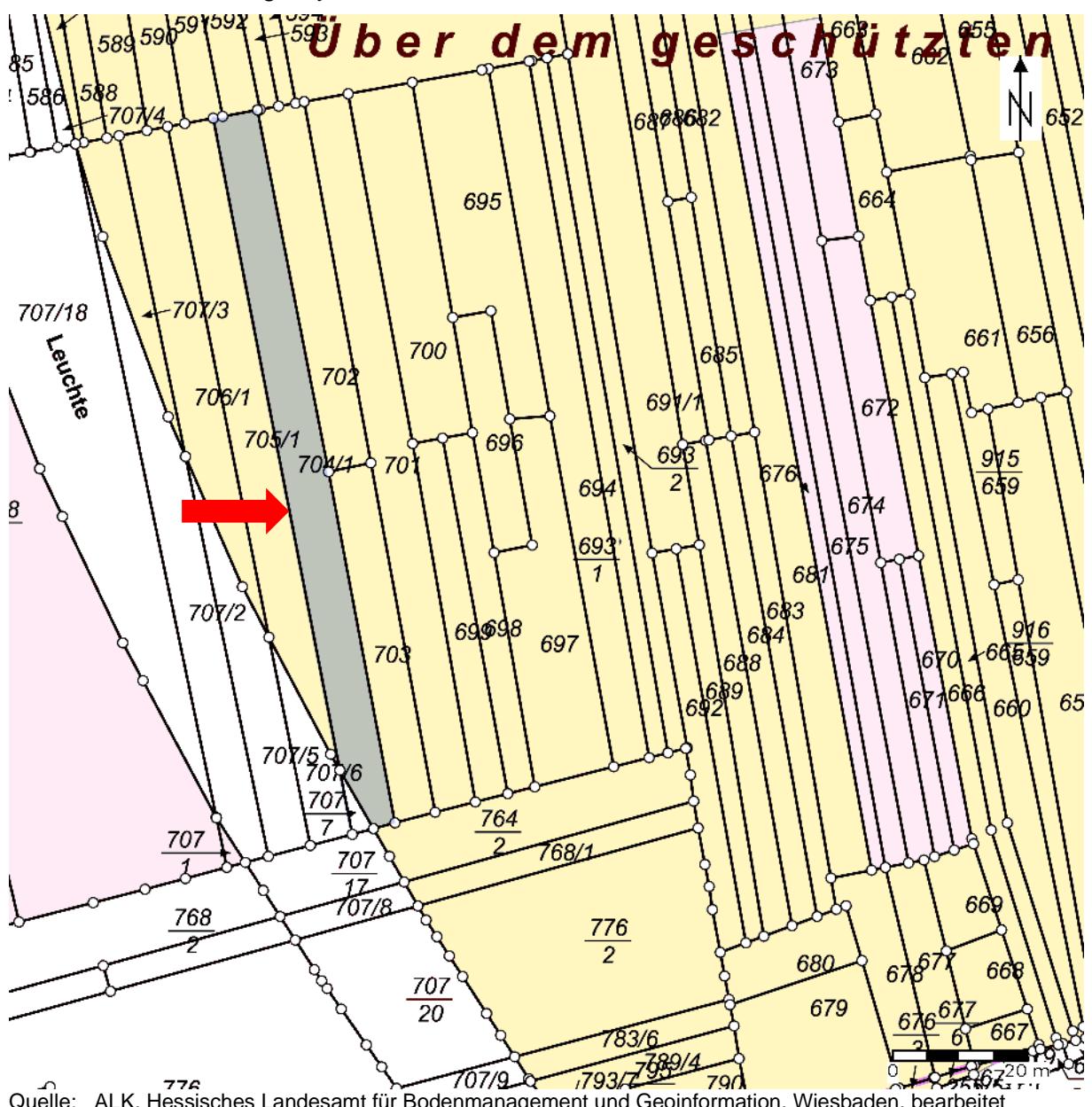


### 2.5.3.2 Ortsplan



### **2.5.3.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster**

ca. 1:1.000, Bewertungsobjekt markiert



#### 2.5.3.4 Fotos



1 Bereich Anschluss an die „Leuchte“

## 2.6 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren. Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
A - Flurstück 406	unbebaut (Landschaftsschutzgebiet)	199,00 m <sup>2</sup>	2.000,00 €
B - Flurstück 179	unbebaut (Streuobstwiese)	400,00 m <sup>2</sup>	3.000,00 €
C - Flurstück 704/1	unbebaut (Freizeitgartenfläche)	725,00 m <sup>2</sup>	16.000,00 €
Summe		1.324,00 m <sup>2</sup>	21.000,00 €

Der Verkehrswert für die als landwirtschaftliche Fläche genutzten Grundstücke in 60388 Frankfurt am Main, Im Rebenberge, Das Münchfeld, In der Erle,

Grundbuch		Blatt	
<i>Bergen-Enkheim</i>		8422	
Ifd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück
1	<i>Frankfurt Bezirk 68</i>	30	406
2	<i>Frankfurt Bezirk 68</i>	37	179
4	<i>Frankfurt Bezirk 68</i>	40	704/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 17.07.2023 mit insgesamt rd.

**21.000 €**

**in Worten: einundzwanzigtausend Euro**

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Frankfurt am Main, den 5. Oktober 2023

Dipl.-Ing. Daniel Arfeller

### 3 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

#### 3.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

**BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

#### 3.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] aktueller Immobilienmarktbericht des Amtes für Bodenmanagement

#### 3.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 01.01.2023) erstellt.

#### 3.4 Hinweise zum Urheberschutz

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.