

GUTACHTEN 23-11-08 F/WS

zur Ermittlung der Marktwerte der landwirtschaftlich genutzten Flurstücke 70, 71 (Lage: 6-Morgengewann), 74, 75, 76, 77 (Lage: Am wilden See), 126 (Lage: In der Trüg) jeweils in Flur 7 und des Flurstücks 60 (Lage: Langgewann) im Flur 8 – jeweils in der Gemarkung Oberliederbach (Main-Taunus-Kreis, PLZ 65835).



Übersichtskarte mit den ungefähren Lagen der bewertungsgegenständlichen Flurstücke.

Auftraggeber: Amtsgericht Frankfurt am Main, Aktenzeichen: **844 K 13/23**

Autor des Gutachtens: Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder

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.



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN	4
1.1 Voraussetzungen zu dieser Wertermittlung	5
1.2 Haftung	5
1.3 Datenschutz	6
1.4 Gewährleistung	6
1.5 Salvatorische Klausel	6
2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG	7
2.1 Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuellen Fassung	7
2.2 Informationsquelle	8
2.3 Wertrelevante Lagefaktoren	8
2.4 Mieten und Pachten	11
2.5 Grundbuchauszug vom 20.04.2023	12
2.6 Baulisten	14
2.7 Bodenbeschaffenheit / Altlasten	15
2.8 Planungsrecht	15
3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	16
4 WERTERMITTLUNG	17
4.1 Bodenreife	17
4.2 Bodenwert	17
4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	22
4.4 Bodenwertableitung	26
5 MARKTWERTABLEITUNG	35

ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug	38
Anlage II	Lagepläne	39
Anlage III	Fotodokumentation	41
Anlage IV	Luftbilder	44
Anlage V	Legende zum Regionalen Flächennutzungsplan.....	46
Anlage VI	Pachtvertrag vom 03.10.2018	48
Anlage VII	Bewilligungen.....	53

Hinweis:

Das o.a. Anlagenverzeichnis entspricht der Originalfassung. Die Anlagen IV bis einschließlich VII 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.

1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN

Autor des Gutachtens	Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder.
Lage	Gemarkung Oberriederbach in 65835 Liederbach Flur 7; Flurstücke 70, 71, 74, 75, 76, 77, 126 Flur 8, Flurstück 60
Bewertungsgegenstand	Unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke.
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main.
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. 2a: [anonymisiert] zu ½ Lfd. Nr. 2b: [anonymisiert] zu ½
Miet-/Pachtstatus	Die bewertungsgegenständlichen Flurstücke sind zum Wertermittlungsstichtag verpachtet. Ein Pachtvertrag über die zu bewertenden Flurstücke, zzgl. zweier weiterer Flurstücke wurde seitens eines Miteigentümers übersendet, siehe Anlage VI.
Grundstücksgröße	Lfd. Nr. 41: Flurstück 71: 14.730 m ² Lfd. Nr. 42: Flurstück 77: 13.517 m ² Lfd. Nr. 49: Flurstück 70: 11.050 m ² Lfd. Nr. 52: Flurstück 76: 3.127 m ² Lfd. Nr. 53: Flurstück 74: 14.076 m ² Lfd. Nr. 55: Flurstück 126: 29.217 m ² Lfd. Nr. 57: Flurstück 60: 8.545 m ² Lfd. Nr. 58: Flurstück 75: 3.516 m ²
Augenscheinliche Nutzung zum Wertermittlungsstichtag	Landwirtschaftlich genutzte Flächen.
Ortstermin	31. August 2023 in Anwesenheit von: Antragsteller: [anonymisiert] Sachverständiger: Herr Finder
Wertermittlungsstichtag	31. August 2023, Zeitpunkt des Ortstermins.
Qualitätsstichtag	31. August 2023. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Siehe Ziffer 4.3.1 im Gutachten.
Marktwerte Grundbuch von Oberliederbach -Blatt 839-	Lfd. Nr. 41, Flurstück: 71: 92.400 € Lfd. Nr. 42, Flurstück: 77: 84.800 € Lfd. Nr. 49, Flurstück: 70: 69.300 € Lfd. Nr. 52, Flurstück: 76: 19.400 € Lfd. Nr. 53, Flurstück: 74: 88.300 € Lfd. Nr. 55, Flurstück: 126: 183.200 € Lfd. Nr. 57, Flurstück: 60: 53.600 € Lfd. Nr. 58, Flurstück: 75: 22.000 €

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 nicht gestattet.

1.1 VORAUSSETZUNGEN ZU DIESER WERTERMITTlung

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.

1.2 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 Urheberecht, 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.

1.3 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.

1.4 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.

1.5 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 JEWELS AKTUELLEN FASSUNG

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

BauGB – Baugesetzbuch

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch

BauNVO – Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ImmoWertV – Immobilienwertermittlungsverordnung

Verordnung über die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken

Hinweis zur ImmoWertV

Zum 01.01.2022 ist die ImmoWertV 2021 in Kraft getreten. 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.

WertR – Wertermittlungsrichtlinien

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

BRW-RL – Bodenrichtwertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts

EW-RL – Ertragswertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts

SW-RL – Sachwertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts

VW-RL – Vergleichswertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts

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

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 MTK, AfB Limburg a.d.L.: Bodenrichtwert, Kaufpreisfälle, Immobilienmarktbericht 2023
- BodenViewerHessen: Bodenart, Acker-/Grünlandzahl
<http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>

2.3 WERTRELEVANTE LAGEFAKTOREN

Lage	Gemarkung Oberriederbach, südlich der Gemeinde Liederbach am Taunus und westlich des Innenstadtkerns Frankfurt am Main.
Grundstücksgröße, Wirtschaftsart und Lage gemäß Grundbuchauszug, zzgl. ungefähre Abmessung, (überschlägig anhand von digitaler Bodenrichtwertkarte ermittelt), und Kurzbeschreibung der Grundstücksgestalt.	<p><u>Lfd. Nr. 41 Flur 7, Flurstück 71:</u></p> <p>Grundstücksgröße: 14.730 m² Wirtschaftsart: Ackerland Lage: 6-Morgengewann Abmessung: ca. 90 x 163 m Grundstücksgestalt: trapezförmig</p> <p><u>Lfd. Nr. 42 Flur 7, Flurstück 77:</u></p> <p>Grundstücksgröße: 13.517 m² Wirtschaftsart: Ackerland Lage: Am wilden See Abmessung: ca. 177 x 76 m Grundstücksgestalt: rechteckig</p> <p><u>Lfd. Nr. 49 Flur 7, Flurstück 70:</u></p> <p>Grundstücksgröße: 11.050 m² Wirtschaftsart: Landwirtschaftliche Fläche Lage: 6-Morgengewann Abmessung: ca. 138 x 80 m Grundstücksgestalt: trapezförmig</p> <p><u>Lfd. Nr. 52 Flur 7, Flurstück 76:</u></p> <p>Grundstücksgröße: 3.127 m² Wirtschaftsart: Landwirtschaftliche Fläche Lage: Am Wildensee Abmessung: ca. 179 x 17,5 m Grundstücksgestalt: rechteckig</p> <p><u>Lfd. Nr. 53 Flur 7, Flurstück 74:</u></p> <p>Grundstücksgröße: 14.076 m² Wirtschaftsart: Landwirtschaftliche Fläche Lage: Am Wildensee Abmessung: ca. 182 x 77 m Grundstücksgestalt: rechteckig</p> <p><u>Lfd. Nr. 55 Flur 7, Flurstück 126:</u></p> <p>Grundstücksgröße: 29.217 m² Wirtschaftsart: Landwirtschaftliche Fläche Lage: In der Trüg</p>

	Abmessung: ca. 242 x 120 m Grundstücksgestalt: rechteckig
	<u>Lfd. Nr. 57 Flur 8, Flurstück 60:</u> Grundstücksgröße: 8.545 m ² Wirtschaftsart: Landwirtschaftliche Fläche Lage: Langgewann Abmessung: ca. 200 x 42,5 m Grundstücksgestalt: trapezförmig
	<u>Lfd. Nr. 58 Flur 7, Flurstück 75:</u> Grundstücksgröße: 3.516 m ² Wirtschaftsart: Landwirtschaftliche Fläche Lage: Am Wildensee Abmessung: ca. 179 x 19,5 m Grundstücksgestalt: rechteckig
Topografie	Annähernd eben.
Wertrelevante Sachwerte	Sind augenscheinlich nach Ortsbegehung nicht vorhanden.
Erschließung	Alle Flurstücke lassen sich gut über asphaltierte Wege erschließen.
Aufwuchs zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung	Mit Mais bestellt.
Bodenart und Acker-/Grünlandzahl nach BodenViewerHessen*	<u>Lfd. Nr. 41 Flurstück 71:</u> Acker-/Grünlandzahl Östl. Bereich: > 80 bis <= 85 Westl. Bereich: > 70 bis <= 75 <u>Lfd. Nr. 42 Flurstück 77:</u> Acker-/Grünlandzahl Nördl. Bereich: > 80 bis <= 85 Südl. Bereich: > 70 bis <= 75 <u>Lfd. Nr. 49 Flurstück 70:</u> Acker-/Grünlandzahl Östl. Bereich: > 80 bis <= 85 Westl. Bereich: > 70 bis <= 75 <u>Lfd. Nr. 52 Flurstück 76:</u> Acker-/Grünlandzahl: > 80 bis <= 85 <u>Lfd. Nr. 53 Flurstück 74:</u> Acker-/Grünlandzahl Nördl. Bereich: > 80 bis <= 85 Südl. Bereich: > 70 bis <= 75 <u>Lfd. Nr. 55 Flurstück 126:</u> Acker-/Grünlandzahl: > 80 bis <= 85 Kleiner östlicher Teilbereich: > 65 bis <= 70

	<u>Lfd. Nr. 57 Flurstück 60:</u> Acker-/Grünlandzahl Nördl. Bereich: > 80 bis <= 85 Südl. Bereich: > 70 bis <= 75
	<u>Lfd. Nr. 58 Flurstück 75:</u> Acker-/Grünlandzahl: > 80 bis <= 85
	Bodenklasse: 6 Bodenartengruppe: L (L, L/S, L/SI, L/Mo, LMo)
	<u>Legende:</u> S=Sand, SI=anlehmiger Sand, IS=lehmiger Sand, SL=stark lehmiger Sand, sL=sandiger Lehm, L=Lehm, LT=schwerer Lehm, T=Ton, Mo=Moor
Angrenzende Flurstücke	Bewirtschaftete, landwirtschaftliche Flächen.
Lärmimmissionen und Emissionen	Überdurchschnittliche Lärmimmissionen wurden während des Ortstermins nicht festgestellt. Temporärer Fluglärm ist nicht auszuschließen. Je nach Windrichtung sind zudem Lärmimmissionen von der zur Südostseite gelegenen Autobahn A66 nicht auszuschließen. Keines der Flurstücke liegt unmittelbar angrenzend an einer Verkehrsstraße oder Autobahn mit erhöhten Emissionen.

*BodenViewerHessen:

<http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>

2.3.1 Bevölkerungsstand und demographische Entwicklung in Liederbach

Einwohner in Liederbach: ca. 9.062 (Stand 31.12.2022)

Zum Vergleich

Einwohner in Frankfurt: ca. 767.609 (Stand 31.12.2022)

Nach den demographischen Statistiken der Bertelsmann Stiftung wird für die Gemeinde Liederbach in der Zeit von 2012 – 2030 eine relative Bevölkerungsentwicklung von plus 10,5 % prognostiziert (Hessen + 1,8 %; Frankfurt am Main: + 14,2 %; Main-Taunus-Kreis + 5,1 %, Darmstadt + 9,3 %; Wiesbaden 5,4 %).

Quellen: <http://www.wegweiser-kommune.de> www.wikipedia.org

2.4 MIETEN UND PACHTEN

Die bewertungsgegenständlichen Flurstücke sind zum Wertermittlungsstichtag verpachtet.

Ein Pachtvertrag über die zu bewertenden Flurstücke, zzgl. zwei weiterer Flurstücke wurde seitens eines Miteigentümers übersendet.

Die Pacht beträgt 3.390 € für insgesamt 125.655 m² Ackerland, (Hinweis: Die Fläche beinhaltet auch 2 Flurstücke, die nicht Bewertungsgegenstand im vorliegenden Gutachten sind), das entspricht ca. 2,7 ct/ m², bzw. ca. 270 €/ ha.

Beginnend am 01.10.2018 wurde der Pachtgegenstand für 12 Jahre, bis zum 30.09.2030 verpachtet. Das Pachtjahr läuft jährlich vom 1. Oktober bis 30. September. Siehe auch Pachtvertrag vom 03.10.2018, Anlage VI im Gutachten.

2.5 GRUNDBUCHAUSZUG VOM 20.04.2023

2.5.1 Bestandsverzeichnis

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

2.5.2 Lasten und Beschränkungen im Grundbuch (Abteilung II)

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Lfd. Nr. 3 und 8 Leitungsrechte, betrifft die Flurstücke 77, 76 und 75)

Siehe hierzu Ziffer 4.3.1 im Gutachten.

Lfd. Nr. 10 Nießbrauch (betrifft Flurstücke mit lfd. Nr. 49, 52, 53, 55, 57, 58)

Der Nießbrauch ist im Rahmen der Wertermittlung für ein Zwangsversteigerungsverfahren nicht berücksichtigt.

2.5.3 Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden (Abteilung III)

Im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung 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

Nach schriftlicher Auskunft des Kreisausschusses des Main-Taunus-Kreises – Bauaufsicht vom 29.09.2023, sind für die zu bewertenden Flurstücke keine Eintragungen im Baulistenverzeichnis des Main-Taunus-Kreises geführt.

2.7 BODENBESCHAFFENHEIT / ALTLASTEN

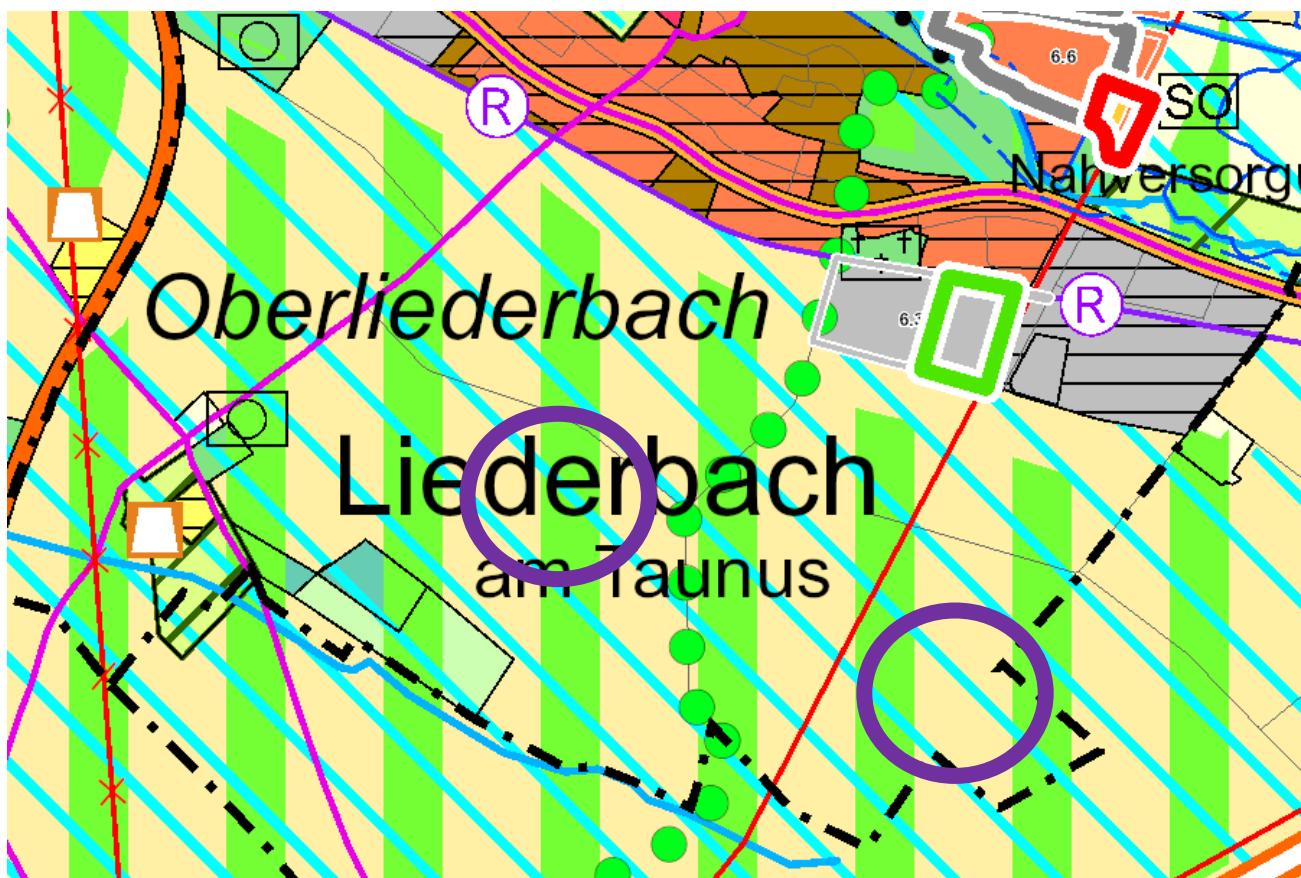
Auskünfte beim zuständigen Umweltamt wurden nicht eingeholt. Erkenntnisse oder Hinweise, die einen konkreten Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen begründen, liegen nicht vor.

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

2.8 PLANUNGSRECHT

2.8.1 Planungsrechtliche Gegebenheiten

Auszug aus dem Flächennutzungsplan (FNP), die ungefähre Lage der Flurstücke ist mit einer runden lila farbenen Markierung gekennzeichnet.



Quelle: RegioMap Rhein Main

- Vorranggebiet für Landwirtschaft
- Hochspannungsleitung, Bestand/geplant
- Vorranggebiet für Regionalparkkorridor
- Vorranggebiet Regionaler Grüngzug
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

Vollständige Legende zum Flächennutzungsplan siehe Anlage V im vorliegenden Gutachten.

2.8.2 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.

2.8.3 Bodenordnungsverfahren

In Abteilung II des Grundbuchs ist kein entsprechender Vermerk eingetragen.

3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Nach den Vorschriften der ImmoWertV 2021 (Immobilienwertermittlungsverordnung) sind gemäß § 6 zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, 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 des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

In den genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen: die allgemeinen Wertverhältnisse und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale. Die Wertermittlungsverfahren gliedern sich grundsätzlich in folgende Verfahrensschritte: Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts; Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts; Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert/Marktwert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihre 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 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 im Flächennutzungsplan mit Vorranggebiet für die Landwirtschaft sind die zu bewertende Grundstücksflächen als **Flächen der Land- oder Forstwirtschaft** nach ImmoWertV zu klassifizieren.

4.2 BODENWERT

ImmoWertV 2021, § Allgemeines zur Bodenwertermittlung

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungsstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.

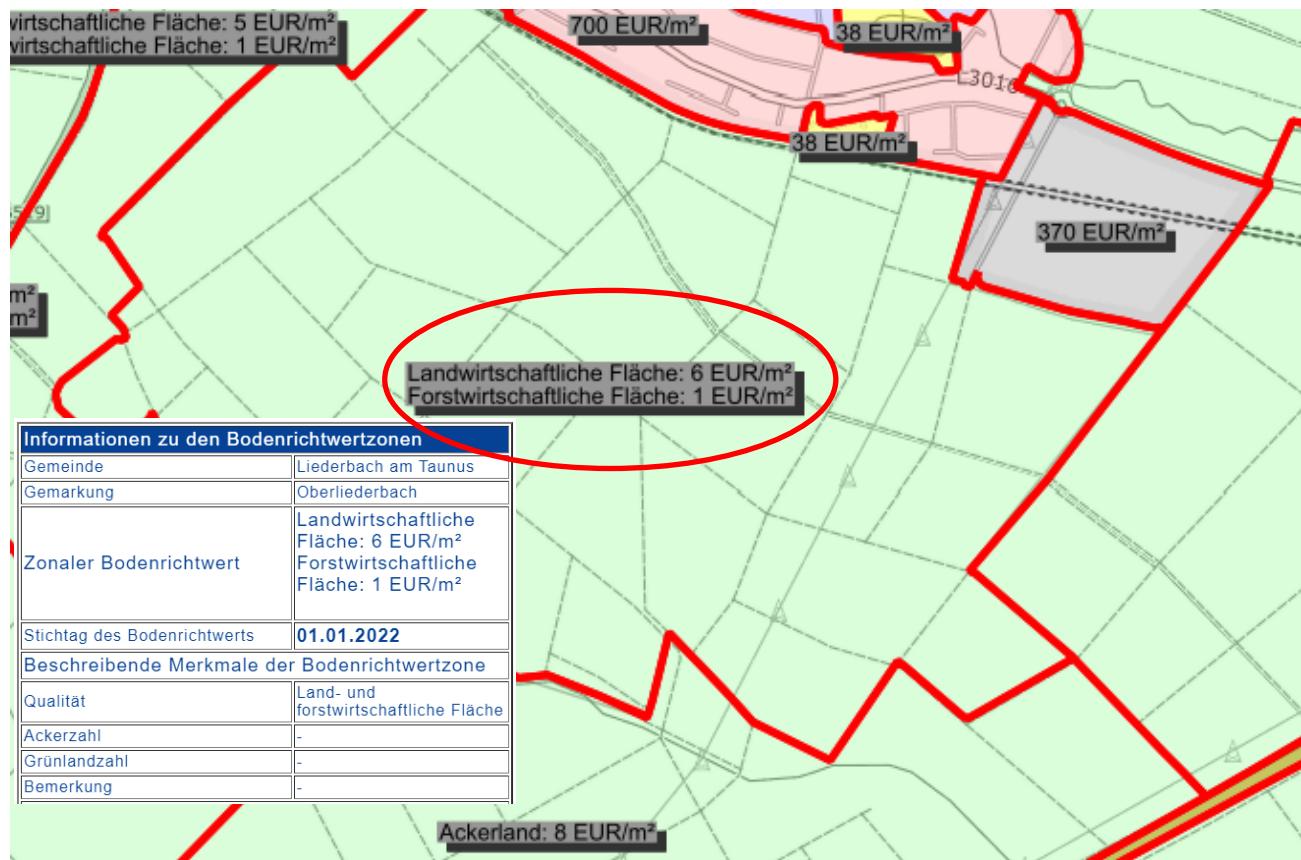
(5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

4.2.1 Bodenrichtwert

Für die zu bewertenden Flurstücke weist der Gutachterausschuss für den Main-Taunus-Kreis, ansässig beim Bodenmanagement Limburg zum 01. Januar 2022 folgenden Bodenrichtwert aus:

- Landwirtschaftliche Fläche: 6,00 €/m²
- Forstwirtschaftliche Fläche 1,00 €/m²



Quelle: <http://www.geoportal.hessen.de/portal>

Bodenrichtwertentwicklung:

01/2018 bis 01/2022:

+ 2,2 % p.a.

Auszug aus dem Immobilienmarktbericht 2023

Generalisierte Bodenwerte für den Bereich des Main-Taunus-Kreises [EUR/m²]
zum Stichtag 01.01.2022

Gemeinde	Wohnbauflächen			gemischte Bauflächen			gewerbliche Bauflächen			Fläche der Landwirtschaft		
	BRW Mittel	BRW Minimum	BRW Maximum	BRW Mittel	BRW Minimum	BRW Maximum	BRW Mittel	BRW Minimum	BRW Maximum	BRW Mittel	BRW Minimum	BRW Maximum
Bad Soden	1.058	480	1.400	912	710	1.200	400	400	400	4,84	3,50	5,50
Eppstein	495	280	650	448	390	480	114	90	160	2,88	2,00	4,00
Eschborn	908	770	1.030	848	820	890	590	280	840	10,00	10,00	10,00
Flörsheim	474	310	520	411	300	510	135	120	170	4,68	4,50	5,00
Hattersheim	556	330	670	464	390	590	223	160	300	5,13	4,50	6,00
Hochheim	720	420	800	630	450	720	172	170	180	4,71	4,50	5,00
Hofheim	852	260	1.300	681	410	1.380	200	160	280	4,18	2,50	6,00
Kelkheim	789	420	990	678	320	1.150	267	180	280	3,59	2,00	5,00
Krifel	763	690	840	757	730	800	296	280	300	6,50	6,50	6,50
Liederbach	735	650	850	674	650	700	322	230	370	5,76	5,00	6,00
Schwalbach	820	660	990	670	670	670	417	250	490	7,50	7,50	7,50
Sulzbach	841	760	970	783	700	850	340	230	400	7,00	7,00	7,00

4.2.2 Landwirtschaftliche Flächen nach ImmobilienmarktberichtenImmobilienmarktbericht Limburg a. d. Lahn 2023**3.4 Hauptdaten Main-Taunus-Kreis**

Durchschnittliche Preise (nur Kaufverträge)	Mittel 2018-2020	Mittel 2019-2021	Mittel 2020-2022		
Landwirtschaftliche Flächen (€/m ²)	4,94	5,01	5,25	5%	↗

4.4 Durchschnittspreise im Main-Taunus-Kreis

Die meisten Bauplätze im Bereich der Wohnbauflächen wurden in den letzten drei Jahren in Hochheim veräußert, gefolgt von Liederbach und Eppstein.

Für gewerbliche Bauplätze liegen die Preise zwischen 584 €/m² in Eschborn und 179 €/m² in Hochheim. Die durchschnittlichen Preise für landwirtschaftliche Flächen liegen zwischen 3,33 €/m² in Eppstein und 11,20 €/m² in Eschborn.

Für Weingartenflächen ergab die Auswertung einen Durchschnittspreis von 6,30 €/m² in Hochheim und 6,88 €/m² in Flörsheim.

Stadt/ Gemeinde	Wohn- u. Mischgebiet		Gewerbe		Landwirtschaft		Weingarten	
	Anzahl 2022	Ø - Preis der letzten 3 Jahre €/m ² (Anzahl)	Anzahl 2022	Ø - Preis der letzten 3 Jahre €/m ² (Anzahl)	Anzahl 2022	Ø - Preis der letzten 3 Jahre €/m ² (Anzahl)	Anzahl 2022	Ø - Preis der letzten 3 Jahre €/m ² (Anzahl)
Bad Soden	-	-	-	-	4	5,91 (8)	-	-
Eppstein	4	526 (13)	-	-	1	3,33 (6)	-	-
Eschborn	-	-	-	584 (3)	4	11,20 (8)	-	-
Flörsheim	-	595 (3)	-	-	1	4,38 (4)	-	6,88 (4)
Hattersheim	-	-	-	-	4	4,74 (9)	-	-
Hochheim	2	627 (23)	5	179 (6)	2	5,30 (5)	2	6,30 (3)
Hofheim	1	924 (10)	-	-	9	4,15 (27)	-	-
Kelkheim	1	922 (5)	-	290 (3)	3	3,82 (11)	-	-
Krifel	-	746 (5)	-	-	1	6,56 (5)	-	-
Liederbach	-	743 (16)	-	-	-	-	-	-
Schwalbach	-	-	-	-	-	-	-	-
Sulzbach	-	-	-	-	3	6,31 (5)	-	-

Anmerkung: - Es lagen keine oder weniger als 3 Kauffälle vor.

4.2.3 Kauffälle aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Limburg

Selektionskriterien:

Nutzung: Ackerland
 Grundstücksfläche: 2.000 m² - 50.000 m²
 Lage: Bad Soden, Eschborn, Hofheim, Kelkheim, Kriftel, Münster (MTK), Niederhofheim,
 Oberriederbach, Schwalbach, Sulzbach
 Zeitraum: 2019 bis 2023

Unter Berücksichtigung der o.a. Selektionskriterien wurden seitens des Gutachterausschusses 23 Kaufpreisfälle übersendet.

Ifd. Nr.	Lage	Kaufzeit- punkt [Monat und Jahr]	Flurstücksgröße	Ackerzahl	BRW Kaufzeitpunkt	BRW 01/2022	Kaufpreis bereinigt	Preis in €/m ² Grundstück	Abweichung Kaufpreis zum entsprechende n BRW	
Gemarkung Bad Soden										
1	Schwalbenlach	6/ 2022	4.176 m ²	75	5,5 €	5,5 €	29.232 €	7,00 €	27%	
Gemarkung Kriftel										
2	Am Hahnecker Weg	10/ 2019	4.947 m ²	72	6,5 €	6,0 €	46.997 €	9,50 €	46%	
3	Langenstrichen	12/ 2019	3.591 m ²	79	6,5 €	6,0 €	23.342 €	6,50 €	0%	
4	Im Läusgraben	1/ 2021	2.160 m ²	79	6,5 €	6,0 €	14.710 €	6,81 €	5%	
5	Zehntefreigewann	10/ 2021	10.581 m ²	71	6,5 €	6,0 €	74.067 €	7,00 €	8%	
6	Am Läusgraben	12/ 2021	2.983 m ²	52	6,5 €	6,0 €	19.390 €	6,50 €	0%	
7	Peterstück	4/ 2022	9.220 m ²	77	6,5 €	6,0 €	59.930 €	6,50 €	0%	
8	Im Zeilsberg	2/ 2023	2.172 m ²	81	6,5 €	6,0 €	12.511 €	5,76 €	-11%	
9	Am Holzweg	3/ 2023	4.772 m ²	82	6,5 €	6,0 €	90.000 €	18,86 €	190%	
Gemarkung Oberriederbach										
10	Am Saalbusch	6/ 2019	4.268 m ²	77	5,5 €	6,0 €	25.608 €	6,00 €	9%	
11	Im Ernst	6/ 2020	21.939 m ²	k.A.	6,0 €	6,0 €	120.665 €	5,50 €	-8%	
12	Kümmerling	8/ 2022	2.974 m ²	48	6,0 €	6,0 €	17.993 €	6,05 €	1%	
Gemarkung Schwalbach										
13	Bremäcker	8/ 2020	2.376 m ²	66	7,5 €	7,5 €	18.010 €	7,58 €	1%	
Gemarkung Sulzbach										
14	Hinten am Magdeburger Pfad	6/ 2019	5.617 m ²	k.A.	7,0 €	7,0 €	42.128 €	7,50 €	7%	
15	Gänsecke	9/ 2019	9.030 m ²	50	7,0 €	7,0 €	50.026 €	5,54 €	-21%	
16	Am Sossenheimer Weg	7/ 2020	17.117 m ²	73	7,0 €	7,0 €	128.378 €	7,50 €	7%	
17	Gänsecke	9/ 2021	5.585 m ²	48	7,0 €	7,0 €	16.978 €	3,04 €	-57%	
18	Krummgewann	4/ 2022	39.290 m ²	76	7,0 €	7,0 €	275.030 €	7,00 €	0%	
19	Am alten Höchster Weg	6/ 2022	20.739 m ²	76	7,0 €	7,0 €	145.173 €	7,00 €	0%	
20	Herrngut	6/ 2022	15.524 m ²	76	7,0 €	7,0 €	108.668 €	7,00 €	0%	
21	Galgenacker	12/ 2022	4.654 m ²	66	7,0 €	7,0 €	32.578 €	7,00 €	0%	
22	Am Wiesgraben	5/ 2023	7.220 m ²	76	7,0 €	7,0 €	64.980 €	9,00 €	29%	
23	Schmergelkaut	6/ 2023	8.966 m ²	76	7,0 €	7,0 €	89.660 €	10,00 €	43%	
Mittelwert			2021	9.126 m ²		6,63 €	6,48 €	65.480 €	7,18 €	8,2%
Mittelwert bereinigt um Kauffall Idf. Nr. 9			2021	9.324 m ²		6,64 €	6,50 €	64.366 €	6,90 €	4,0%

Innerhalb der Gemarkung Oberliederbach liegen dem Gutachterausschuss lediglich drei Kauffälle seit dem Jahr 2019 vor. Weitere Transaktionen liegen für die Gemarkung nicht vor. Marktteilnehmer waren seinerzeit in der maßgebenden Gemarkung bereit zwischen 5,50 bis 6,05 €/m² zu entrichten, was -8 % bis +9 % bezogen auf den Bodenrichtwert zum Kaufzeitpunkt entspricht.

Aufgrund der geringen Datenlage wurden seitens des Sachverständigen weitere Lagen beim zuständigen Gutachterausschuss abgefragt, siehe o. a. Selektionskriterien.

Insgesamt stehen unter Berücksichtigung der Selektionskriterien 23 Kauffälle zur Verfügung. Nach Bereinigung des Kauffalls lfd. Nr. 9 mit fast dreifachem Kaufpreis über dem Bodenrichtwert verbleiben 22 Kauffälle mit einem Durchschnittspreis von 6,90 €/m² bei einem durchschnittlichen Bodenrichtwert zum Kaufzeitpunkt von 6,64 €/m², im Schnitt 4 % über Bodenrichtwert.

4.2.4 Angebote im September 2023

Quelle: Immobilienscout24, Ackerland zum Kauf, Oberliederbach, Umkreis 5 km: 0 Treffer

Quelle: Immowelt, Landwirtschaftliche Flächen, Oberliederbach, Umkreis 5 km: 0 Treffer

Quelle: eBay Kleinanzeigen, Ackerland, Oberliederbach, Umkreis 5 km: 0 Treffer

4.3 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

ImmoWertV2021: § 8 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

(1) *Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst.*

(2) *Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.*

(3) *Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei*

1. *besonderen Ertragsverhältnissen,*
2. *Baumängeln und Bauschäden,*
3. *baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,*
4. *Bodenverunreinigungen,*
5. *Bodenschätzten sowie*
6. *grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.*

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

4.3.1 Lasten und Beschränkungen im Grundbuch

In Abteilung zwei des vorliegenden Grundbuchauszugs sind für die Flurstücke 77, 76 und 75 Leitungsrechte eingetragen, siehe nachfolgende Auszüge:

Betrifft Flurstück 77, lfd. Nr. 42:

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Betrifft Flurstücke 76 (lfd. Nr. 52) und 75 (lfd. Nr. 58):

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Die Bewilligungen wurden seitens einer Sachbearbeiterin des Grundbuchamtes FFM, Außenstelle Höchst, zur Verfügung gestellt und konnten vor Ort eingesehen werden. Sie sind dem Gutachten als Anlage VIII beigefügt. Der in der Bewilligung von 1930 genannte Plan ist in der Akte beim

Grundbuchamt nicht vorhanden. Die Leitung führt von Kelsterbach nach Oberursel. In einer der Bewilligung beigelegten, mehrseitigen Grundstücksliste sind die zu bewertenden Flurstücke nicht ersichtlich. Mutmaßlich hat seit 1930 eine Flurneuordnung / Flurbereinigung stattgefunden. Auf dem Luftbild ist die Lage der Leitung ersichtlich und seitens des Sachverständigen orange nachskizziert. Ein Mast ist gem. Luftbild augenscheinlich auf Flurstück 76 installiert, wobei das Luftbild mutmaßlich nicht orthogonal aufgenommen ist. Ein Plan mit der genauen Lage des Mastes liegt dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor. Im Rahmen der Wertermittlung wird der Maststandort dem Flurstück 76 zugeordnet.

Detail: genaue Stellung des Mastes

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Die genaue Größe der Aufstellfläche des Mastes ist nicht genau bekannt. Anhand von Luftbildern mit Messfunktionen konnte eine ungefähre Fläche von 12 m² ermittelt werden (ca. 4 x 3 m).

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Für Flurstück 77 besteht ein Recht auf Legung und Unterhaltung von Hochspannungsleitungen in Verbindung damit eine Bau- und Aufwuchsbeschränkung, sowie ein Betretungsrecht. Das zu bewertende Flurstück wird, wie auf dem vorherigen Luftbild ersichtlich, nur an der südöstlichen Grundstücksgrenze von der Hochspannungsleitung tangiert. Warum vorgenanntes Recht nicht auch für die Flurstücke 76 und 75 gilt, welche ebenfalls von der Hochspannungsleitung überspannt werden, entzieht sich der Kenntnis des Sachverständigen. Eventuell wird dies mit der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Stromleitungsrecht) für die Flurstücke 76 und 75 abgegolten. In der seitens des Grundbuchamts vorgelegten Bewilligung der Dienstbarkeit ist allerdings kein vergleichbarer Textteil wie zu Flurstück 77 enthalten, siehe auch Anlage VII des Gutachtens.

Aus dem Textteil der Bewilligung zu Flurstück 77 geht Folgendes hervor:

- Innerhalb eines 30 m breiten Schutzstreifens dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keinerlei Bauten errichtet werden; Bäume und Sträucher, welche die Leitung gefährden können, dürfen von den Mainkraftwerken niedrig gehalten oder entfernt werden.
- Die Grundstücke dürfen zum Zwecke des Baues, des Betriebes und der Unterhaltung der Leitungsanlagen jederzeit betreten werden, jedoch vorbehaltlich des Anspruchs der Nutzungsberechtigten auf Ersatzleistung für jeden hierbei auf den Grundstücken verursachten Flurschaden.
- Die Außengrenzen des Schutzstreifens werden bestimmt, in dem man die Mastmittelpunkte gradlinig verbindet und zu dieser gedachten Linie alsdann zu beiden Seiten im Abstand von je 15 m gleichlaufende Linie zieht.

Ebenfalls geht aus dem Text der Bewilligung aus 1930 hervor, dass die Eigentümer seinerzeit entschädigt wurden.

Wertung

Die genaue Höhe der Leitungsführung ist dem Unterzeichner des Gutachtens nicht bekannt. Aufgrund der aktuellen Nutzung als Ackerfläche und der Festlegung als Vorranggebiet für die Landwirtschaft wird die „Grundbuchbeschmutzung“ als nicht signifikant wertrelevant bewertet. Wie auf der nachfolgenden Fotoaufnahme ersichtlich ist eine ausreichende Höhe der Leitungsführung gegeben für die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche. Selbst Hochgewächse, wie beispielsweise Hopfen, sollten durch die Leitungsführung nicht beeinträchtigt werden. Zugleich sind Hopfengewächse in der Region nicht üblich.

Bei drei der 23 Kauffälle sind Leitungsrechte vorhanden. Die drei Markteilnehmer haben nach Bodenrichtwert gekauft.



Auf Flurstück 76 mit 3.127 m² Grundstücksgröße ist ein Mast installiert, welcher nach Messung mittels Luftbildes eine Fläche mit ca. 3 x 4 m = 12 m² in Anspruch nimmt was ca. 0,4 % der Gesamtfläche entspricht.

Durch den Hochspannungsmast besteht eine geringfügige Einschränkung aufgrund eines ein Umfahrungsaufwandes. Im Rahmen der Wertermittlung wird ein Zuschlag von jeweils einem Meter zu jeder Ecke gewährt, woraus eine Fläche von 5 x 6 = 30 m² resultiert. Die vergleichsweise geringe Ausfallfläche durch den Hochspannungsmast bezogen auf die Gesamtfläche wird über den vollen Bodenwert zum Ansatz gebracht.

4.4 BODENWERTABLEITUNG

Der Bodenrichtwert der Zone, in welcher die zu bewertenden Flurstücke liegen, ist mit 6,00 €/m² ausgewiesen.

Bodenrichtwerte für Flächen der Landwirtschaft liegen in Liederbach in einer Spanne von 5,00 €/m² bis 6,00 €/m² und im Main-Taunus-Kreis zwischen 2,00 €/m² und 10,00 €/m².

Wie bereits unter Ziffer 4.2.3 aufgezeigt, wurden in Oberriederbach seit dem Jahr 2019 lediglich 3 Kauffälle getätigt. Marktteilnehmer waren seinerzeit in der maßgebenden Gemarkung bereit zwischen 5,50 €/m² bis 6,05 €/m² zu entrichten, was -8 % bis +9 % bezogen auf den Bodenrichtwert zum Kaufzeitpunkt entspricht.

Aufgrund der geringen Datenlage wurden seitens des Sachverständigen weitere Lagen beim zuständigen Gutachterausschuss abgefragt, siehe o. a. Selektionskriterien.

Insgesamt stehen unter Berücksichtigung der Selektionskriterien 23 Kauffälle zur Verfügung. Nach Bereinigung des Kauffalls lfd. Nr. 9 mit dreifachem Kaufpreis über dem Bodenrichtwert verbleiben 22 Kauffälle mit einem Durchschnittspreis von 6,90 €/m², bei einem durchschnittlichen Bodenrichtwert zum Kaufzeitpunkt von 6,64 €/m², im Schnitt 4 % über Bodenrichtwert.

Immobilienmarktbericht Limburg a. d. Lahn 2023

3.4 Hauptdaten Main-Taunus-Kreis

Durchschnittliche Preise (nur Kaufverträge)	Mittel 2018-2020	Mittel 2019-2021	Mittel 2020-2022	
Landwirtschaftliche Flächen (€/m ²)	4,94	5,01	5,25	5% 

Innerhalb des Main-Taunus-Kreises stiegen die Kaufpreise für landwirtschaftliche Flächen nach Immobilienmarktbericht von 2019-2021 zu 2020-2022 um ca. 5 %.

Im Rahmen der Wertermittlung wird der Marktwert anhand des maßgebenden Bodenrichtwerts über 6,00 €/m² zuzüglich eines Zuschlags von 4,5 % (Mittelwert aus Kauffällen und Marktentwicklung nach Marktbericht) zum Ansatz gebracht.

4.4.1 Lfd. Nr. 41, Flurstück 71:

	Wertrelevante Einflussgrößen	Wertung	Abschlag/ Zuschlag	Wert- faktor
1.	Mikrolage / Erschließungssituation / Zuwegung	Durchschnittlich innerhalb der Bodenrichtwertzone. Erreichbarkeit der Flurstücke, Erschließung über befestigte, landwirtschaftliche Wege.	0%	1,00
2.	Marktsituation / Kaufpreisfälle vs. Bodenrichtwert	Die bereinigten Kaufpreise von Ackerflächen in der Gemarkung Oberriederbach liegen im Bereich der Bodenrichtwerte. Kauffälle insgesamt ca. 4 % über Bodenrichtwert. Preissteigerung im Kreis 5 %. Mittelwert 4,5 %	4,5%	1,045
3.	Topographie	Annähernd eben. Keine Einschränkungen.	0%	1,00
4.	Himmelsrichtung / Verschattung	Durchschnittlich. Keine überdurchschnittliche Verschattung.	0%	1,00
5.	Ackerzahl	> 70 bis <= 85.	0%	1,00
6.	Grundstücksgestalt	Trapezförmig und funktional nutzbar.	0%	1,00
7.	Wertrelevanter Aufwuchs und Sachwerte	Zum Zeitpunkt des Ortstermins mit Mais bewachsen. Signifikant wertrelevante Sachwerte liegen nach Ortsbegehung augenscheinlich nicht vor.	0%	1,00
Produkt der Wertfaktoren ca.				1,045

Bodenrichtwert	x	ermittelter Wertfaktor	=	angepasster Bodenwert
6,00 €/m ²	x	1,045	=	6,27 €
Grundstücksgröße	x	angepasster Bodenwert	Bodenwert <u>ohne</u> berücksichtigung der b.o.G.	
14.730 m ²		6,27 €	=	92.357 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.):				0 €
Bodenwert unter Berücksichtigung der b.o.G.:				92.357 €
		Rundung		92.400 €
		△ in €/m ²		6,27 €

4.4.2 Lfd. Nr. 42, Flurstück 77:

	Wertrelevante Einflussgrößen	Wertung	Abschlag/ Zuschlag	Wert- faktor
1.	Mikrolage / Erschließungssituation / Zuwegung	Durchschnittlich innerhalb der Bodenrichtwertzone. Erreichbarkeit der Flurstücke, Erschließung über befestigte, landwirtschaftliche Wege.	0%	1,00
2.	Marktsituation / Kaufpreisfälle vs. Bodenrichtwert	Die bereinigten Kaufpreise von Ackerflächen in der Gemarkung Oberriederbach liegen im Bereich der Bodenrichtwerte. Kauffälle insgesamt ca. 4 % über Bodenrichtwert. Preissteigerung im Kreis 5 %. Mittelwert 4,5 %	4,5%	1,045
3.	Topographie	Annähernd eben. Keine Einschränkungen.	0%	1,00
4.	Himmelsrichtung / Verschattung	Durchschnittlich. Keine überdurchschnittliche Verschattung.	0%	1,00
5.	Ackerzahl	> 70 bis <= 85.	0%	1,00
6.	Grundstücksgestalt	Trapezförmig und funktional nutzbar.	0%	1,00
7.	Wertrelevanter Aufwuchs und Sachwerte	Zum Zeitpunkt des Ortstermins mit Mais bewachsen. Signifikant wertrelevante Sachwerte liegen nach Ortsbegehung augenscheinlich nicht vor.	0%	1,00
Produkt der Wertfaktoren ca.				1,045

Bodenrichtwert	x	ermittelter Wertfaktor	=	angepasster Bodenwert
6,00 €/m ²	x	1,045	=	6,27 €
Grundstücksgröße	x	angepasster Bodenwert		Bodenwert <u>ohne</u> berücksichtigung der b.o.G.
13.517 m ²		6,27 €	=	84.752 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.) siehe Ziffer 4.3.1 des vorliegenden Gutachtens: Leitungsrecht				0 €
Bodenwert unter Berücksichtigung der b.o.G.:				84.752 €
		Rundung		84.800 €
		\triangleq in €/m ²		6,27 €

4.4.3 Lfd. Nr. 49, Flurstück 70:

	Wertrelevante Einflussgrößen	Wertung	Abschlag/ Zuschlag	Wert- faktor
1.	Mikrolage / Erschließungssituation / Zuwegung	Durchschnittlich innerhalb der Bodenrichtwertzone. Erreichbarkeit der Flurstücke, Erschließung über befestigte, landwirtschaftliche Wege.	0%	1,00
2.	Marktsituation / Kaufpreisfälle vs. Bodenrichtwert	Die bereinigten Kaufpreise von Ackerflächen in der Gemarkung Oberriederbach liegen im Bereich der Bodenrichtwerte. Kauffälle insgesamt ca. 4 % über Bodenrichtwert. Preissteigerung im Kreis 5 %. Mittelwert 4,5 %	4,5%	1,045
3.	Topographie	Annährend eben. Keine Einschränkungen.	0%	1,00
4.	Himmelsrichtung / Verschattung	Durchschnittlich. Keine überdurchschnittliche Verschattung.	0%	1,00
5.	Ackerzahl	> 70 bis <= 85.	0%	1,00
6.	Grundstücksgestalt	Trapezförmig und funktional nutzbar.	0%	1,00
7.	Wertrelevanter Aufwuchs und Sachwerte	Zum Zeitpunkt des Ortstermins mit Mais bewachsen. Signifikant wertrelevante Sachwerte liegen nach Ortsbegehung augenscheinlich nicht vor.	0%	1,00
Produkt der Wertfaktoren ca.				1,045

Bodenrichtwert	x	ermittelter Wertfaktor	=	angepasster Bodenwert
6,00 €/m ²	x	1,045	=	6,27 €
Grundstücksgröße	x	angepasster Bodenwert		Bodenwert <u>ohne</u> berücksichtigung der b.o.G.
11.050 m ²		6,27 €	=	69.284 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.):				0 €
Bodenwert unter Berücksichtigung der b.o.G.:				69.284 €
		Rundung		69.300 €
		△ in €/m ²		6,27 €

4.4.4 Lfd. Nr. 52, Flurstück 76:

	Wertrelevante Einflussgrößen	Wertung	Abschlag/ Zuschlag	Wert- faktor
1.	Mikrolage / Erschließungssituation / Zuwegung	Durchschnittlich innerhalb der Bodenrichtwertzone. Erreichbarkeit der Flurstücke, Erschließung über befestigte, landwirtschaftliche Wege.	0%	1,00
2.	Marktsituation / Kaufpreisfälle vs. Bodenrichtwert	Die bereinigten Kaufpreise von Ackerflächen in der Gemarkung Oberriederbach liegen im Bereich der Bodenrichtwerte. Kauffälle insgesamt ca. 4 % über Bodenrichtwert. Preissteigerung im Kreis 5 %. Mittelwert 4,5 %	4,5%	1,045
3.	Topographie	Annähernd eben. Keine Einschränkungen.	0%	1,00
4.	Himmelsrichtung / Verschattung	Durchschnittlich. Keine überdurchschnittliche Verschattung.	0%	1,00
5.	Ackerzahl	> 80 bis <= 85.	0%	1,00
6.	Grundstücksgestalt	Trapezförmig und funktional nutzbar.	0%	1,00
7.	Wertrelevanter Aufwuchs und Sachwerte	Zum Zeitpunkt des Ortstermins mit Mais bewachsen. Signifikant wertrelevante Sachwerte liegen nach Ortsbegehung augenscheinlich nicht vor.	0%	1,00
Produkt der Wertfaktoren ca.				1,045

Bodenrichtwert	x	ermittelter Wertfaktor	=	angepasster Bodenwert
6,00 €/m ²	x	1,045	=	6,27 €
Grundstücksgröße	x	angepasster Bodenwert		Bodenwert <u>ohne</u> berücksichtigung der b.o.G.
3.127 m ²		6,27 €	=	19.606 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.) siehe Ziffer 4.3.1 des vorliegenden Gutachtens: Leitungsrecht und Mastfläche (ca. 30 m ² x 6,27 €/m ²)				-188 €
Bodenwert unter Berücksichtigung der b.o.G.:				19.418 €
		Rundung		19.400 €
		≈ in €/m ²		6,20 €

4.4.5 Lfd. Nr. 53, Flurstück 74:

	Wertrelevante Einflussgrößen	Wertung	Abschlag/ Zuschlag	Wert- faktor
1.	Mikrolage / Erschließungssituation / Zuwegung	Durchschnittlich innerhalb der Bodenrichtwertzone. Erreichbarkeit der Flurstücke, Erschließung über befestigte, landwirtschaftliche Wege.	0%	1,00
2.	Marktsituation / Kaufpreisfälle vs. Bodenrichtwert	Die bereinigten Kaufpreise von Ackerflächen in der Gemarkung Oberriederbach liegen im Bereich der Bodenrichtwerte. Kauffälle insgesamt ca. 4 % über Bodenrichtwert. Preissteigerung im Kreis 5 %. Mittelwert 4,5 %	4,5%	1,045
3.	Topographie	Annährend eben. Keine Einschränkungen.	0%	1,00
4.	Himmelsrichtung / Verschattung	Durchschnittlich. Keine überdurchschnittliche Verschattung.	0%	1,00
5.	Ackerzahl	> 70 bis <= 85.	0%	1,00
6.	Grundstücksgestalt	Trapezförmig und funktional nutzbar.	0%	1,00
7.	Wertrelevanter Aufwuchs und Sachwerte	Zum Zeitpunkt des Ortstermins mit Mais bewachsen. Signifikant wertrelevante Sachwerte liegen nach Ortsbegehung augenscheinlich nicht vor.	0%	1,00
Produkt der Wertfaktoren ca.				1,045

Bodenrichtwert	x	ermittelter Wertfaktor	=	angepasster Bodenwert
6,00 €/m ²	x	1,045	=	6,27 €
Grundstücksgröße	x	angepasster Bodenwert		Bodenwert <u>ohne</u> berücksichtigung der b.o.G.
14.076 m ²		6,27 €	=	88.257 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.):				0 €
Bodenwert unter Berücksichtigung der b.o.G.:				88.257 €
		Rundung		88.300 €
		≈ in €/m ²		6,27 €

4.4.6 Lfd. Nr. 55, Flurstück 126:

	Wertrelevante Einflussgrößen	Wertung	Abschlag/ Zuschlag	Wert- faktor
1.	Mikrolage / Erschließungssituation / Zuwegung	Durchschnittlich innerhalb der Bodenrichtwertzone. Erreichbarkeit der Flurstücke, Erschließung über befestigte, landwirtschaftliche Wege.	0%	1,00
2.	Marktsituation / Kaufpreisfälle vs. Bodenrichtwert	Die bereinigten Kaufpreise von Ackerflächen in der Gemarkung Oberriederbach liegen im Bereich der Bodenrichtwerte. Kauffälle insgesamt ca. 4 % über Bodenrichtwert. Preissteigerung im Kreis 5 %. Mittelwert 4,5 %	4,5%	1,045
3.	Topographie	Annähernd eben. Keine Einschränkungen.	0%	1,00
4.	Himmelsrichtung / Verschattung	Durchschnittlich. Keine überdurchschnittliche Verschattung.	0%	1,00
5.	Ackerzahl	> 65 bis <= 85.	0%	1,00
6.	Grundstücksgestalt	Trapezförmig und funktional nutzbar.	0%	1,00
7.	Wertrelevanter Aufwuchs und Sachwerte	Zum Zeitpunkt des Ortstermins mit Mais bewachsen. Signifikant wertrelevante Sachwerte liegen nach Ortsbegehung augenscheinlich nicht vor.	0%	1,00
Produkt der Wertfaktoren ca.				1,045

Bodenrichtwert	x	ermittelter Wertfaktor	=	angepasster Bodenwert
6,00 €/m ²	x	1,045	=	6,27 €
Grundstücksgröße	x	angepasster Bodenwert		Bodenwert ohne berücksichtigung der b.o.G.
29.217 m ²		6,27 €	=	183.191 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.):				0 €
Bodenwert unter Berücksichtigung der b.o.G.:				183.191 €
		Rundung		183.200 €
		≈ in €/m ²		6,27 €

4.4.7 Lfd. Nr. 57, Flurstück 60:

	Wertrelevante Einflussgrößen	Wertung	Abschlag/ Zuschlag	Wert- faktor
1.	Mikrolage / Erschließungssituation / Zuwegung	Durchschnittlich innerhalb der Bodenrichtwertzone. Erreichbarkeit der Flurstücke, Erschließung über befestigte, landwirtschaftliche Wege.	0%	1,00
2.	Marktsituation / Kaufpreisfälle vs. Bodenrichtwert	Die bereinigten Kaufpreise von Ackerflächen in der Gemarkung Oberriederbach liegen im Bereich der Bodenrichtwerte. Kauffälle insgesamt ca. 4 % über Bodenrichtwert. Preissteigerung im Kreis 5 %. Mittelwert 4,5 %	4,5%	1,045
3.	Topographie	Annährend eben. Keine Einschränkungen.	0%	1,00
4.	Himmelsrichtung / Verschattung	Durchschnittlich. Keine überdurchschnittliche Verschattung.	0%	1,00
5.	Ackerzahl	> 70 bis <= 85.	0%	1,00
6.	Grundstücksgestalt	Trapezförmig und funktional nutzbar.	0%	1,00
7.	Wertrelevanter Aufwuchs und Sachwerte	Zum Zeitpunkt des Ortstermins mit Mais bewachsen. Signifikant wertrelevante Sachwerte liegen nach Ortsbegehung augenscheinlich nicht vor.	0%	1,00
Produkt der Wertfaktoren ca.				1,045

Bodenrichtwert	x	ermittelter Wertfaktor	=	angepasster Bodenwert
6,00 €/m ²	x	1,045	=	6,27 €
Grundstücksgröße	x	angepasster Bodenwert		Bodenwert <u>ohne</u> berücksichtigung der b.o.G.
8.545 m ²		6,27 €	=	53.577 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.):				0 €
Bodenwert unter Berücksichtigung der b.o.G.:				53.577 €
		Rundung		53.600 €
		≈ in €/m ²		6,27 €

4.4.8 Lfd. Nr. 58, Flurstück 75:

	Wertrelevante Einflussgrößen	Wertung	Abschlag/ Zuschlag	Wert- faktor
1.	Mikrolage / Erschließungssituation / Zuwegung	Durchschnittlich innerhalb der Bodenrichtwertzone. Erreichbarkeit der Flurstücke, Erschließung über befestigte, landwirtschaftliche Wege.	0%	1,00
2.	Marktsituation / Kaufpreisfälle vs. Bodenrichtwert	Die bereinigten Kaufpreise von Ackerflächen in der Gemarkung Oberliederbach liegen im Bereich der Bodenrichtwerte. Kauffälle insgesamt ca. 4 % über Bodenrichtwert. Preissteigerung im Kreis 5 %. Mittelwert 4,5 %	4,5%	1,045
3.	Topographie	Annähernd eben. Keine Einschränkungen.	0%	1,00
4.	Himmelsrichtung / Verschattung	Durchschnittlich. Keine überdurchschnittliche Verschattung.	0%	1,00
5.	Ackerzahl	> 80 bis <= 85.	0%	1,00
6.	Grundstücksgestalt	Trapezförmig und funktional nutzbar.	0%	1,00
7.	Wertrelevanter Aufwuchs und Sachwerte	Zum Zeitpunkt des Ortstermins mit Mais bewachsen. Signifikant wertrelevante Sachwerte liegen nach Ortsbegehung augenscheinlich nicht vor.	0%	1,00
Produkt der Wertfaktoren ca.				1,045

Bodenrichtwert	x	ermittelter Wertfaktor	=	angepasster Bodenwert
6,00 €/m ²	x	1,045	=	6,27 €
Grundstücksgröße	x	angepasster Bodenwert		Bodenwert ohne berücksichtigung der b.o.G.
3.516 m ²		6,27 €	=	22.045 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.) siehe Ziffer 4.3.1 des vorliegenden Gutachtens: Leitungsrecht				0 €
Bodenwert unter Berücksichtigung der b.o.G.:				22.045 €
		Rundung ≈ in €/m ²		22.000 €
				6,26 €

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.)

Siehe Ziffer 4.31 im Gutachten

Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Fläche

6,00 €/m²

Auszug aus der Kaufpreissammlung von Ackerflächen:

Abweichung der Kaufpreise zu den jeweiligen Bodenrichtwerten der Kauffälle, siehe Ziffer 4.2.3:

durchschnittlich rd.+ 4 % über Bodenrichtwert

Auf Grundlage des Bodenrichtwerts, der vorliegenden Kaufpreisfälle aus der Gemarkung Oberriederbach, der wertrelevanten Lagefaktoren und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, wird der Bodenwert der zu bewertenden Flurstücke wie folgt ausgewiesen:

Marktwert Blatt 839, lfd. Nr. 41, Flur 7, Flurstück 71

im August 2023 mit - **92.400 €** - in Worten: zweiundneunzigtausendvierhundert Euro.

Marktwert Blatt 839, lfd. Nr. 42, Flur 7, Flurstück 77

im August 2023 mit - **84.800 €** - in Worten: vierundachtzigtausendachthundert Euro.

Marktwert Blatt 839, lfd. Nr. 49, Flur 7, Flurstück 70

im August 2023 mit - **69.300 €** - in Worten: neunundsechzigtausenddreihundert Euro.

Marktwert Blatt 839, lfd. Nr. 52, Flur 7, Flurstück 76

im August 2023 mit - **19.400 €** - in Worten: neunzehntausendvierhundert Euro.

Marktwert Blatt 839, lfd. Nr. 53, Flur 7, Flurstück 74

im August 2023 mit - **88.300 €** - in Worten: achtundachtzigtausenddreihundert Euro.

Marktwert Blatt 839, lfd. Nr. 55, Flur 7, Flurstück 126

im August 2023 mit - **183.200 €** - in Worten: einhundertdreundachtzigtausendzweihundert Euro.

Marktwert Blatt 839, lfd. Nr. 57, Flur 8, Flurstück 60

im August 2023 mit - **53.600 €** - in Worten: dreiundfünfzigtausendsechshundert Euro.

Marktwert Blatt 839, lfd. Nr. 58, Flur 7, Flurstück 75

im August 2023 mit **- 22.000 € -** in Worten: zweiundzwanzigtausend Euro.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegeben 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 63 Seiten inklusive VII Anlagen und wurde in zweifacher Papierausfertigung und digital im PDF ausgeliefert. Die Gutachtenerstellung erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen.

Frankfurt am Main, 8.11.2023

.....
Erich Finder

ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug	38
Anlage II	Lagepläne	39
Anlage III	Fotodokumentation	41
Anlage IV	Luftbilder	44
Anlage V	Legende zum Regionalen Flächennutzungsplan	46
Anlage VI	Pachtvertrag vom 03.10.2018	48
Anlage VII	Bewilligungen	53

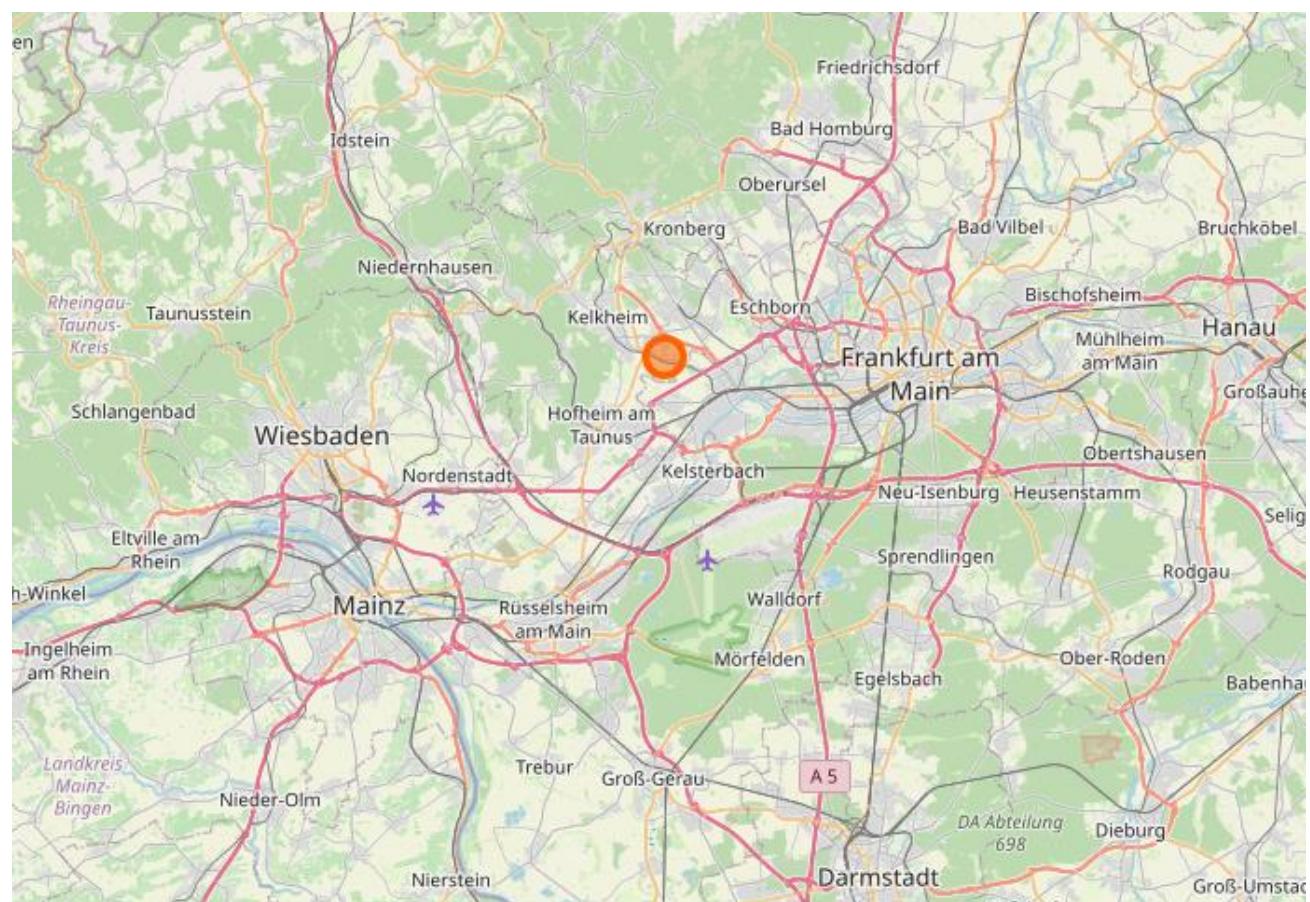
Hinweis:

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

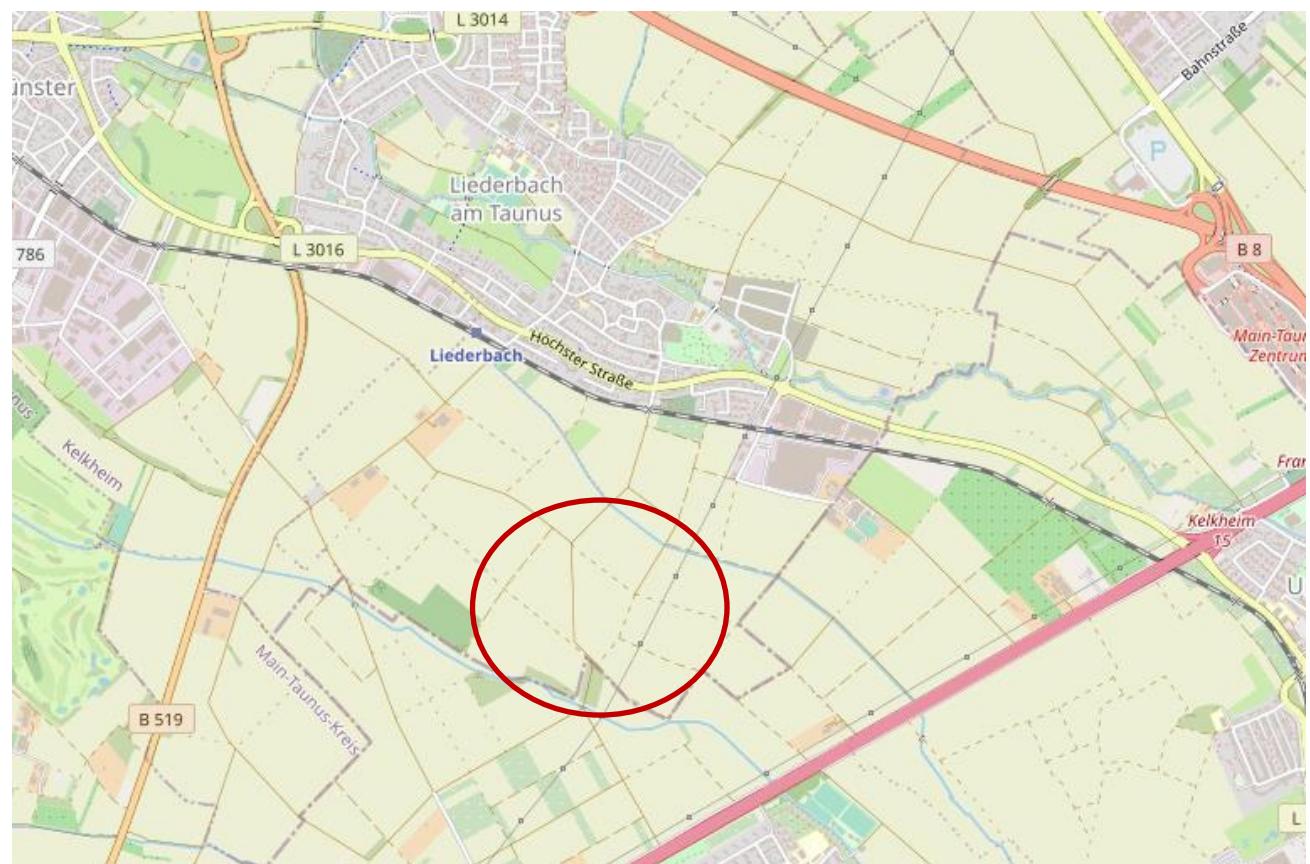
Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden. Nähere Auskünfte erhalten Sie vom Amtsgericht Frankfurt am Main, Gebäude A in der Heiligkreuzgasse 34, 2. Stock, Zimmer 232, Sprechzeiten Montag - Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr.

Anlage I Stadtplanauszug

Makrolage



Mikrolage



Quelle: openstreetmap.org

Anlage II Lagepläne

Flurstück 70, 71 und 74, 75, 76, 77

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Quelle: www.geoportal.hessen.de

Flurstücke 60 & 126

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Quelle: www.geoportal.hessen.de

Anlage III Fotodokumentation

- 1) Blick vom Flurstück 77 Richtung Norden zum Ortsrand von Liederbach



- 2) Blick Richtung Westen zum Flurstück 77 und der Hochspannungsleitung im Hintergrund, die über das Flurstück 76 u. a. verläuft.



- 3) Hochspannungsmast vermutlich auf dem Flurstück 76 angrenzend zum Flurstück 77.



- 4) Wir vor, Blick Richtung Westen.



- 5) Blick Richtung Osten vom Flurstück 70 zu den Flurstücken 126 (Lage: *In der Trüg*) und des Flurstücks 60 (Lage: *Langgewann*), jeweils im Hintergrund/Horizont.



6) Flurstück 126, Blick Richtung Süden.



7) Standort Flurstück 126: Blick Richtung Osten zum Flurstück 60 im Hintergrund mit Mais Bewuchs.

