

CHRISTIAN ANGERSBACH
Dipl.-Ing. Architekt und Dipl.-Ing. Bauwesen
Mitglied der Architektenkammer Hessen

Von der Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
und Schäden an Gebäuden

61348 Bad Homburg, Heuchelheimer Straße 14
Tel. (06172) 303424 Fax (06172) 935695
Info@Angersbach.online www.Angersbach.online

WERTGUTACHTEN

zur Feststellung des derzeitigen Markt- /Verkehrswertes
für das Objekt:

**Freizeitgarten-Grundstück
„Der Alteberg“**

Katasteramtliche
Bezeichnung:

Gemarkung Frankfurt Bezirk 33,
Flur 561, Flurstück 551

Ort:

60599 Frankfurt am Main



Auftraggeber: Amtsgericht Frankfurt am Main,
844 K 19/24, Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemein-
schaft betr. das im Grundbuch von Frankfurt Bezirk 33
Blatt 8482 unter lfd. Nr. 1 eingetragene Grundstück

Zweck des Gutachtens: Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 14.11.2024 (Besichtigung)
Qualitätsstichtag: 14.11.2024

Derzeitiger MARKT- /VERKEHRSWERT: € 130.000,-

Anmerkung:

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben im Gutachten übernimmt der Ersteller
keine Gewähr.

Eine Verwendung der Daten ist nur zur persönlichen Kenntnisnahme gestattet.

Eine Verwendung des Gutachtens durch Dritte ist nicht gestattet. Änderungen am Gutachten
behält sich der Ersteller des Gutachtens ausdrücklich vor!

1. Inhaltsverzeichnis:

Seite

1. Allgemeine Angaben	1
2. Objektbezogene Arbeitsunterlagen	2
3. Grundbuchdaten	2
4. Grundstücksbeschreibung	3
5. Beschreibung der baulichen Anlagen	4
6. Wertermittlung	5-7
7. Besondere Bemerkungen	8

Anlagen:

1. Brutto-Grundflächen
2. Nutzflächen
3. Stadtplanausschnitt
4. Flurkartenausschnitt
5. Flächennutzungsplanausschnitt
6. B-Plan (im Verfahren)
7. Baulastauskunft
8. Luftbild
9. Kartenausschnitt Landschaftsschutzgebiet
10. Fotos

2. Objektbezogene Arbeitsunterlagen:

- Auftragsschreiben vom 22.10.2024 nebst Anlagen (Beschluss, Flurkartenausschnitt);
- Notizen zu Angaben des Stadtplanungsamtes, des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main;
- Notizen und Fotos des Unterzeichners vom Ortstermin.

3. Grundbuchdaten:

Grundstückseigentümerinnen:

- a) ***, - zu ½ Anteil -
b) ***,
c) ***,
d) ***,

zu b - d) in Erbengemeinschaft zu ½ Anteil

Grundbuch von Frankfurt Bezirk 33 (beim Amtsgericht Frankfurt am Main)

Blatt 8482	Gemarkung Frankfurt Bezirk 33	Flur 561
Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Größe
551	- Landwirtschaftsfläche, Der Alteberg -	2.809 m ²

Grundstücksgröße, insgesamt =

2.809 m²

Eintragungen in Abt. II:

Lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Frankfurt am Main, Abt. 844, Az. 844 K 19/24) vom 06.06.2024.

Keine weiteren Eintragungen in Abt. II im Grundbuchabdruck vom 06.06.2024 vorhanden.

4. Beschreibung des Grundstücks:

4.1 Lage (Ortsangaben, Wohn- und Geschäftslage, Verkehrslage, Entfernungen):

Das Grundstück liegt im südöstlichen Stadtgebiet, im Außenbereich, südlich des Stadtteils „Oberrad“ in der Gemarkung von „Sachsenhausen“, in einem Freizeitgartengebiet nahe des „Goetheturms“ (vgl. Anl. 3). Das Grundstück liegt im Landschaftsschutzgebiet - Zone 1 (vgl. Anl. 9)

In der Umgebung befinden sich Freizeitgärten mit Gartenhütten. Die nächste Omnibushaltestelle ist in ca. 5 Gehminuten zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und Gaststätten sind in jeweils ca. 10 Fahrminuten erreichbar.

Fahrtzeit in das Stadtzentrum ca. 15 Minuten, zum nächsten Autobahnanschluss ca. 10 Minuten.

Wirtschaftliche Daten von Frankfurt am Main (Internetrecherche):

Einwohnerzahl: ca. 775.000;

Arbeitslosenquote: ca. 6,5 %;

Kaufkraftindex: ca. 112,2 (rd. 12 % über dem Bundesschnitt);

Bevölkerungsentwicklungsprognose bis 2045: + 12 %.

4.2 Grundstück (Zuschnitt, Nivellement, Boden, Oberfläche, Straßenausbau, Leitungen, Erschließungskosten):

Ein Flurkartenausschnitt im Maßstab 1:1.000 ist dem Gutachten als Anl. 4 beigelegt.

Das Reihengrundstück ist annähernd rechteckig geschnitten und grenzt im Süden mit ca. 28 m an einen öffentlichen asphaltierten Fahrweg, und im Norden ebenso. Das Grundstück ist ca. 28 m breit und ca. 100 m tief. Höhenlage des Grundstücks zu den angrenzenden Wegen normal. Das Gelände ist annähernd eben.

Für die Liegenschaft lag dem Unterzeichner keine Erschließungsbeitragsbescheinigung vor. Es wird in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass die Straßen im Sinne der §§ 127 ff. BauGB endgültig hergestellt sind. Somit wird das Grundstück zum Wertermittlungstichtag als erschließungsbeitragsfrei angesehen. Die Rechte der Stadt aufgrund der Vorschriften der §§ 123 ff. BauGB hinsichtlich weiterer Erschließungsanlagen bleiben dabei unberührt.

4.3 Bauliche Nutzung (vorh./zul. Bebauung, ggf. Baulasten, ggf. Denkmalschutz, ggf. Stellplatzverpflichtungen):

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als „Grünfläche“, „Wohnungsferne Gärten“, „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion“ ausgewiesen (vgl. Anl. 5 / 5.1).

Für das Gebiet, in dem das Grundstück liegt, existiert ein „Bebauungsplan im Verfahren“ mit der Nr. B 727 und der Bezeichnung „Sachsenhausen, Schweinepfad (Freizeitgärten)“, der den Erhalt der bestehenden Freizeitgärten, Anlagen zur Kleintierzucht und den vorhandenen Erwerbsgartenbau planungsrechtlich sichern soll. Der B-Plan ist bisher nicht rechtskräftig geworden (vgl. Anl. 6).

Im Baulastenverzeichnis befindet sich nach schriftlicher Auskunft des Bauaufsichtsamtes vom 09.12.2024 keine Baulast für das Grundstück im Baulastenverzeichnis (vgl. Anl. 7).

Gartenhütten seien auf dem Grundstück ohne einen rechtskräftigen Bebauungsplan nicht zulässig, erklärte die Untere Naturschutzbehörde. Wenn für die vorhandenen Hütten keine Baugenehmigung vorliege, sei zu vermuten, dass diese ohne Genehmigung errichtet worden seien, merkte die Untere Naturschutzbehörde an.

Bei der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Frankfurt am Main liegen für das Grundstück keine Baugenehmigungen vor, wurde dem Unterzeichner auf Nachfrage mitgeteilt.

5. Beschreibung der baulichen Anlagen:

5.1 Außenanlagen:

Das Grundstück ist als Freizeitgarten genutzt.

Auf dem Grundstück befinden sich folgende baulichen Anlagen:

a) Pavillon:

Holzbauweise (vgl. Bild 5), zu 1 Geräteraum, Zeltdach, 8-eckig, Holzboden, Dacheindeckung mit Wellskobalith.

Geschätzter Zeitwert: € 5.000,-

b) Gartenhütte-Süd:

Holzbauweise (vgl. Bilder 6 + 7), Zeltdach mit Bitumenschindeln, Dusche/WC-Anbau (vgl. Bild 8).

Der Raum ist wohnraumartig ausgebaut mit PVC-Bodenbelag, Isolierglas-Fenstern, Bad von außen zugänglich (mit Dusche, WC, Waschbecken), Stromanschluss, Elektroboiler, Holztür, Pergola. Sanierungsbedarf.

Geschätzter Zeitwert: € 7.500,-

c) Gartenhütte-Nord:

Die Hütte besteht aus 2 nebeneinander stehenden Baustellen-Containern, aus welchen ein Satteldach als Holzkonstruktion mit Betondachsteinen eingedeckt, errichtet wurde. Die Fassaden sind mit einer Holzbrettschalung verkleidet (vgl. Bilder 9 - 11). Angebaut wurde ein WC-Raum aus Gasbetonsteinen (vgl. Bild 12).

Ausstattung: Betondachsteine, Holz- bzw. Kunststoff-Fenster, Rollläden.
Insgesamt Sanierungsbedarf.

Geschätzter Zeitwert: € 7.500,-

d) Badehaus:

Das Gebäude ist unausgebaut (vgl. Bild 13), bestehend aus 1 Raum, der zu einem Bad/WC habe ausgebaut werden sollen, Pultdach mit beschieferter Bitumenpappe, verputzte Fassaden, Mauerwerkswände.

Fertigstellungsbedarf.

Geschätzter Zeitwert: € 2.500,-

e) Gartenhütte-Mitte:

Holzkonstruktion mit Pergola (vgl. Bild 14), Wellskobalith an den Wänden, Dacheindeckung mit Eternit-Wellplatten (Asbestzement) bzw. mit Holzbrettschalung und Bitumenpappe. Das Bauwerk wird als nicht mehr verwendbar angesehen.

Geschätzte Abriss- und Entrümpelungskosten: € 5.000,-

f) Außenanlagen:

Grenzeinfriedung mit Maschen-Drahtzäunen, südliche Straßeneinfriedung mit doppelflügeligem Tor als Alu- / Stahlblechkonstruktion (vgl. Bild 3) bzw. Bauzaunelemente an dem nördlichen Zugang (vgl. Bild 18), sowie Maschen-Drahtzäunen. Verwilderte Gartenanlage mit Wildwuchs (vgl. Bilder 4, 15, 16). Toranlage - Nordseite fehlt. Ehemals sei ein Wasser- und Stromanschluss vorhanden gewesen.

Geschätzter Zeitwert: € 5.000,-

6. Wertermittlung:

6.1 Wahl der Wertermittlungsverfahren:

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Freizeitgarten-Grundstück, dessen Verkehrswert sich maßgeblich am Sachwert orientiert. Daher wird zur Verkehrswertermittlung der Bodenwert ermittelt, als auch der Zeitwert der baulichen Anlagen.

6.2 Beschreibung der Marktsituation:

Derzeit werden keine vergleichbaren landwirtschaftlichen Grundstücke angeboten. Im Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main ist für Klein- und Freizeitgärten eine Kaufpreisspanne für das Jahr 2023 von € 10,-/m² bis € 50,-/m² und ein Mittelwert von € 27,60/m² angegeben.

6.3 Bodenrichtwert:

Der Gutachterausschuss der Stadt Frankfurt am Main gibt für die Bodenrichtwertzone, in der das Grundstück liegt, einen Bodenrichtwert von € 43,-/m² an (Stand: 01.01.2024).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens, einer Zone, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Die Bodenrichtwerte werden alle 2 Jahre durch Gutachterausschüsse neu ermittelt. Etwaige individuelle Eigenschaften des Grundstücks werden durch Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Ausgangswert ist der Bodenrichtwert, mit = € 43,-/m²

Zuschlag für:

./.

Abschlag für:

./.

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert = € 43,-/m²

6.4 Vergleichsobjekte:

Nachstehend werden 10 Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main von Vergleichsobjekten der letzten 2 Jahre in Frankfurt Bezirk 33 aufgeführt und an die Lagequalität des Bewertungsobjektes mittels geschätzter Anpassungsfaktoren angepasst:

Datum Kauf	Gemarkung	Flur	Kaufpreis (€/m²)	Anpassung		Vergleichswert (€/m²)
				Baulichkeiten	Qualität	
07/2023	Frankfurt Bezirk 33	563	55,-	0,90	1,0	50,-
08/2023	Frankfurt Bezirk 33	560	53,-	0,80	1,1	47,-
11/2023	Frankfurt Bezirk 33	579	39,-	-	1,1	43,-
03/2024	Frankfurt Bezirk 33	560	38,-	0,80	1,1	33,-
05/2024	Frankfurt Bezirk 33	562	43,-	0,80	1,1	38,-
04/2024	Frankfurt Bezirk 33	561	60,-	0,75	1,0	45,-
07/2024	Frankfurt Bezirk 33	561	54,-	0,85	1,1	51,-
09/2024	Frankfurt Bezirk 33	579	69,-	0,50	1,2	41,-
10/2024	Frankfurt Bezirk 33	561	39,-	0,90	1,1	39,-
10/2024	Frankfurt Bezirk 33	562	40,-	0,90	1,1	40,-
Mittelwert (Bodenwert ohne bauliche Anlagen):						43,-

Der ermittelte objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert (€ 43,-/m²) wird als plausibel angesehen.

6.5 Verkehrswert:

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Freizeitgarten-Grundstück.

Objekte dieser Art werden vornehmlich von Personen / Familien zur Eigennutzung erworben.

Nach den Gepflogenheiten am Immobilienmarkt wird der Verkehrswert vom Sachwert (Bodenwert und Zweitwert der baulichen Anlage) abgeleitet.

Grundlage für die Verkehrswertermittlung ist daher der Bodenwert aus Ziff. 6.4, mit:

2.809 m ² x € 43,-/m ²	=	€	120.800,-
--	---	---	-----------

Zuschläge, wegen:

- des geschätzten Zeitwertes der baulichen Anlagen im Normalzustand, gemäß Ziff. 6.1, mit

a) Pavillon, psch	= + €	5.000,-
b) Gartenhütte-Süd, psch	= + €	7.500,-
c) Gartenhütte-Nord, psch	= + €	7.500,-
d) Badehaus, psch	= + €	2.500,-
f) Außenanlagen, psch	= + €	5.000,-

Abschläge, wegen:

- der Abrisskosten für die Gartenhütte-Mitte, gemäß Ziff. 6.1, psch

= - €	5.000,-
-------	---------

- der Entfernung des Wildwuchses, der Entrümpelung der Gebäude und Freiflächen, geschätzter Marktabschlag hierfür, psch

= - €	7.500,-
-------	---------

- des Risikos, dass die Hütten nicht mehr von der Unteren Naturschutzbehörde geduldet werden und entfernt werden müssen, geschätzter Marktabschlag hierfür:

20 % aus € 27.500,-	= - €	5.500,-
---------------------	-------	---------

Summe	=	€	130.300,-
-------	---	---	-----------

Abrundung	= - €	300,-
-----------	-------	-------

Markt-/Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag	=	€	<u>130.000,-</u>
---	---	---	------------------

(in Worten: einhundertdreißigtausend EURO)

Bezogen auf die Grundstücksfläche von 2.809 m² sind das € 46,-/m².

Anmerkung:

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben im Gutachten übernimmt der Ersteller keine Gewähr.

Eine Verwendung der Daten ist nur zur persönlichen Kenntnisnahme gestattet.

Eine Verwendung des Gutachtens durch Dritte ist nicht gestattet. Änderungen am Gutachten behält sich der Ersteller des Gutachtens ausdrücklich vor!

7. Besondere Bemerkungen:

7.1 Teilnehmer der Ortsbesichtigung:

- ***, Miteigentümerin;
- ***, Miteigentümerin;
- ***;
- Herr Dipl.-Ing. Christian Angersbach, unterzeichnender Sachverständiger.

7.2 Literaturverzeichnis:

- ImmoWertV 2021, Bundesanzeigerverlag, 2021;
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, Kleiber, Bundesanzeigerverlag, 2017;
- ImmoWertA 2023;
- Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main.

7.3 Verkehrswertdefinition (§ 194 BauGB):

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

7.4 Belastungen in Abt. III des Grundbuches:

Etwaige auf dem Grundstück lastende Hypotheken, Grund- und Rentenschulden sind nicht Gegenstand vorstehender Wertermittlung.

7.5 Sonstige Anmerkungen:

- Bewertungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung.
- Untersuchungen hinsichtlich Altlasten sind nicht Gegenstand vorstehender Verkehrswertermittlung. Ein Verdacht auf das Vorhandensein von Altlasten besteht nicht.
Kosten für das Entfernen etwaiger Altlasten oder sonstiger Schadstoffe sind vorstehend nicht enthalten und wären gesondert zu berücksichtigen.
- Bei der Besichtigung der baulichen Anlagen wurden keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt; insofern beruhen die Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.
- **Pächter:**
Das Objekt sei derzeit ungenutzt und nicht verpachtet.
- Die vorstehende Verkehrswertermittlung erfolgt in Anlehnung an die „ImmoWertV2021“ und die „ImmoWertA 2023“.

Bad Homburg,
den 13.12.2024

Der Sachverständige:



**Anlage 1 zum Gutachten Freizeitgarten „Der Alteberg“
Gemarkung Frankfurt, Bezirk 33, Flur 561,
Flurstück 551, 60599 Frankfurt am Main**

1. Ermittlung der BGF (Brutto-Grundfläche):

1.1 Pavillon:

Grundfläche:

$$1,70 \times 2,43 \times 0,5 \times 8$$

$$= \underline{16,52 \text{ m}^2}$$

BGF

$$= \underline{\underline{16,52 \text{ m}^2}}$$

1.2 Gartenhütte-Süd:

Grundfläche:

$$4,00 \times 4,00$$

$$= 16,00 \text{ m}^2$$

$$+ 2,00 \times 2,00$$

$$= \underline{4,00 \text{ m}^2}$$

BGF

$$= \underline{\underline{20,00 \text{ m}^2}}$$

1.3 Gartenhütte-Nord:

Grundfläche:

$$5,00 \times 6,00$$

$$= 30,00 \text{ m}^2$$

$$+ 1,60 \times 3,00$$

$$= \underline{4,80 \text{ m}^2}$$

BGF

$$= \underline{\underline{34,80 \text{ m}^2}}$$

1.4 Badehaus:

Grundfläche:

$$2,25 \times 3,50$$

$$= \underline{7,88 \text{ m}^2}$$

BGF

$$= \underline{\underline{7,88 \text{ m}^2}}$$

1.5 Gartenhütte-Mitte:

Grundfläche:

$$2,50 \times 6,50$$

$$= \underline{16,25 \text{ m}^2}$$

BGF

$$= \underline{\underline{16,25 \text{ m}^2}}$$

**Anlage 2 zum Gutachten Freizeitgarten „Der Alteberg“
Gemarkung Frankfurt, Bezirk 33, Flur 561,
Flurstück 551, 60599 Frankfurt am Main**

1. Nutzflächenermittlung:

Nachstehend werden die Nutzflächen anhand des örtlichen Aufmaßes des Unterzeichners vom 14.11.2024 ermittelt.

1.1 Pavillon (Gerätehütte):

Nutzfläche	1,62 x 2,43 x 0,5 x 8	=	<u>15,75 m²</u>
------------	-----------------------	---	----------------------------

1.2 Gartenhütte-Süd:

Raum	3,78 x 3,80	=	14,36 m ²
Dusche/WC	1,82 x 1,89	=	3,44 m ²
Pergola	2,85 x 3,97 x ¼	=	2,83 m ²
			<u>20,63 m²</u>

1.3 Gartenhütte-Nord:

Raum 1	2,24 x 5,78	=	12,95 m ²
Raum 2	2,27 x 5,73	=	13,01 m ²
Bad/WC	1,51 x 2,80	=	4,23 m ²
			<u>30,19 m²</u>

1.4 Badehaus:

Nutzfläche	1,74 x 3,06	=	<u>5,32 m²</u>
------------	-------------	---	---------------------------

1.5 Gartenhütte-Mitte:

Raum	2,33 x 6,30	=	14,68 m ²
Pergola	3,80 x 6,30 x ¼	=	5,99 m ²
			<u>20,67 m²</u>

Freizeitgarten-Grundstück "Der Alteberg"
Gemarkung Frankfurt, Bezirk 33, Flur 561, Flurstück 551,
60599 Frankfurt am Main

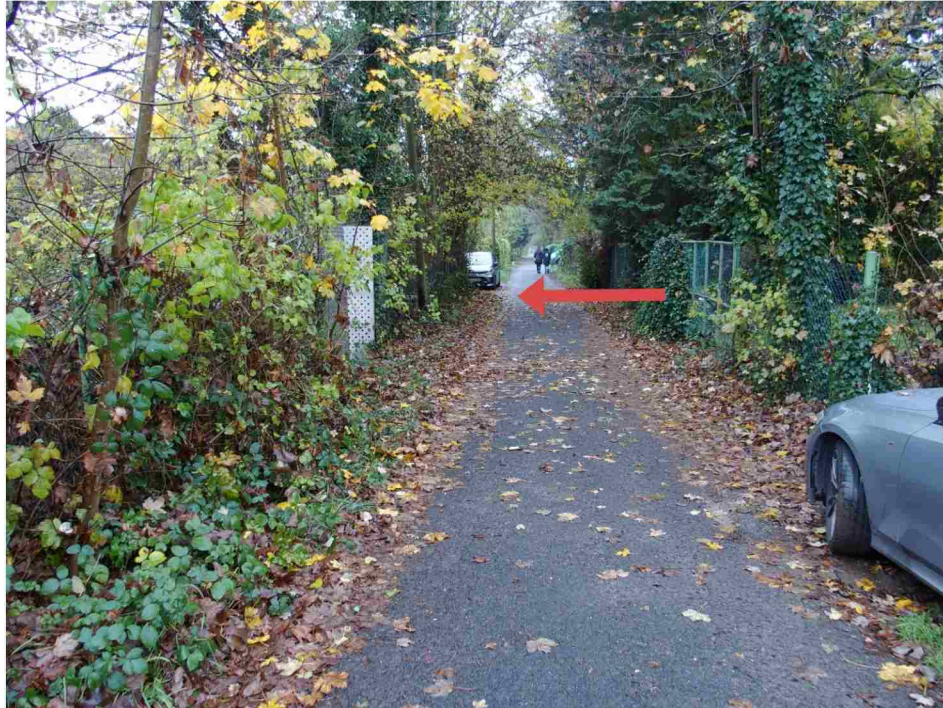


Bild 001 14.11.2024 10:47:14

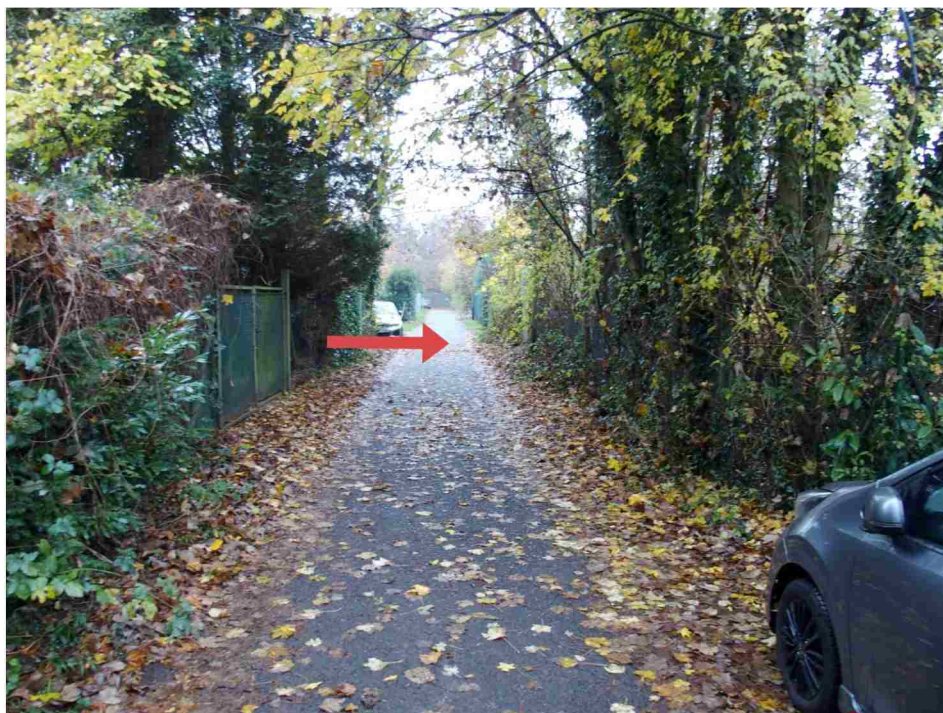


Bild 002 14.11.2024 10:47:43

Freizeitgarten-Grundstück "Der Alteberg"
Gemarkung Frankfurt, Bezirk 33, Flur 561, Flurstück 551,
60599 Frankfurt am Main



Bild 003 14.11.2024 10:07:19



Bild 004 14.11.2024 10:07:06

Freizeitgarten-Grundstück "Der Alteberg"
Gemarkung Frankfurt, Bezirk 33, Flur 561, Flurstück 551,
60599 Frankfurt am Main



Bild 005 14.11.2024 10:12:23



Bild 006 14.11.2024 10:28:45

Freizeitgarten-Grundstück "Der Alteberg"
Gemarkung Frankfurt, Bezirk 33, Flur 561, Flurstück 551,
60599 Frankfurt am Main



Bild 007 14.11.2024 10:30:00



Bild 008 14.11.2024 10:24:09

Freizeitgarten-Grundstück "Der Alteberg"
Gemarkung Frankfurt, Bezirk 33, Flur 561, Flurstück 551,
60599 Frankfurt am Main



Bild 009 14.11.2024 11:05:16



Bild 010 14.11.2024 11:00:13

Freizeitgarten-Grundstück "Der Alteberg"
Gemarkung Frankfurt, Bezirk 33, Flur 561, Flurstück 551,
60599 Frankfurt am Main



Bild 011 14.11.2024 11:22:26



Bild 012 14.11.2024 11:00:34

Freizeitgarten-Grundstück "Der Alteberg"
Gemarkung Frankfurt, Bezirk 33, Flur 561, Flurstück 551,
60599 Frankfurt am Main



Bild 013 14.11.2024 11:20:08



Bild 014 14.11.2024 11:19:12

Freizeitgarten-Grundstück "Der Alteberg"
Gemarkung Frankfurt, Bezirk 33, Flur 561, Flurstück 551,
60599 Frankfurt am Main



Bild 015 14.11.2024 11:23:02



Bild 016 14.11.2024 11:05:19

Freizeitgarten-Grundstück "Der Alteberg"
Gemarkung Frankfurt, Bezirk 33, Flur 561, Flurstück 551,
60599 Frankfurt am Main



Bild 017 14.11.2024 11:24:43



Bild 018 14.11.2024 11:26:50