

GUTACHTEN 24-11-04 F/ML

zur Ermittlung des Marktwertes der Landwirtschaftsfläche / Grünland im Flur 46 der Gemarkung Bergen-Enkheim, Flurstück 27 „Im Weimerhaus“ (60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim).



Luftbild, das zu bewertende Flurstück ist markiert.

Hinweise:

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

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

Auftraggeber/in: **Amtsgericht Frankfurt am Main, Geschäfts-Nr. 844 K 24/24**

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN	3
1.1 Voraussetzungen zu dieser Wertermittlung	4
1.2 Haftung	4
1.3 Datenschutz	4
1.4 Gewährleistung	4
1.5 Salvatorische Klausel	4
2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG	5
2.1 Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuellen Fassung	5
2.2 Informationsquelle	6
2.3 Wertrelevante Lagefaktoren	6
2.4 Mieten und Pachten	7
2.5 Grundbuchauszug	8
2.6 Baulasten	8
2.7 Baugenehmigung	9
2.8 Bodenbeschaffenheit / Altlasten	10
2.9 Planungsrecht	10
3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	12
4 WERTERMITTLUNG	13
4.1 Bodenreife	13
4.2 Bodenwert	13
4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	17
5 MARKTWERTABLEITUNG	18

ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug	20
Anlage II	Lageplan und Luftbild	21
Anlage III	Fotodokumentation	22
Anlage IV	Baulastenauskunft	24

1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN

Autor des Gutachtens	Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder
Lage	Gemarkung Bergen-Enkheim Flur 46; Flurstück 27 „Im Weimerhaus“ in 60388 Frankfurt Bergen-Enkheim
Bewertungsgegenstand	Landwirtschaftsfläche/ Grünland
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main. Aktenzeichen: 844 K 24/24
Auftrag und Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Marktwertes im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft unter Berücksichtigung der Voraussetzungen zu der vorliegenden Wertermittlung, siehe Ziffer 1.1 im Gutachten.
Eigentümer	Lfd. Nr. 3.1: [anonymisiert] Lfd. Nr. 3.2: [anonymisiert] - In Erbengemeinschaft -
Miet-/Pachtstatus	Miet- oder Pachtverträge sind nicht bekannt.
Grundstücksgröße gemäß Grundbuchauszug	Flurstück 27, Landwirtschaftsfläche, Im Weimerhaus: 835 m²
Augenscheinliche Nutzung zum Wertermittlungstichtag	Verwildertes Grünland mit umfangreicher Vegetation.
Ortstermin	16. Oktober 2024 in Anwesenheit von: Antragsgegner [anonymisiert] Sachverständiger: Herr Finder
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	16. Oktober 2024. Zeitpunkt des Ortstermins.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)	Für die zulässige Nutzung Grünland liegen augenscheinlich keine b.o.G. vor. Zugleich ist das Grundstück mit Vegetation verwildert.
Marktwert	8 €/m² = rund 6.700 €

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

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

1.1 VORAUSSETZUNGEN ZU DIESER WERTERTMITTLUNG

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

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

1.2 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 Urheberrecht, sie ist nur für den Auftraggeber bestimmt und nur für den angegebenen Zweck bestimmt.

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

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

BauGB – Baugesetzbuch

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch

BauNVO – Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ImmoWertV 2021 – Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Hinweise

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

ImmoWertV – Anwendungshinweis – ImmoWertA

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

HBO – Hessische Bauordnung

WoFIV – Wohnflächenverordnung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 277

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau

EnEV – Energieeinsparverordnung

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

GEG – Gebäudeenergiegesetz

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

WEG – Wohnungseigentumsgesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG

Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

2.2 INFORMATIONSQLLE

- Amtsgericht Frankfurt am Main: Auftrag, Beschluss, Grundbuchauszug, Lageplan.
- Ortstermin.
- Gutachterausschuss der Stadt Frankfurt am Main: Immobilienmarktbericht 2024, Bodenrichtwert, Kaufpreisfälle.
- Stadt Frankfurt: Umweltamt (Informationen zum Landschaftsschutzgebiet), Bauaufsicht (Baulasten, Planungsrecht).
- Planungsverband Rhein-Main: Flächennutzungsplan.
- Mündliche Auskünfte am Ortstermin.

2.3 WERTRELEVANTE LAGEFAKTOREN

Lage	Die landwirtschaftliche Fläche / Grünland liegt in der Gemarkung Bergen-Enkheim. Westlich von der Vilbeler Landstraße, nördlich vom Gewerbegebiet Enkheim, südlich von Freizeit- und Kleingärten und östlich vom Stadtteil Seckbach im Naturschutzgebiet Seckbacher Ried.
Grundstücksgröße gemäß Grundbuchauszug und Grundstücksgestalt.	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <u>Lfd. Nr. 3</u> Grundstücksgröße: Abmessung: Grundstücksgestalt: </div> <div style="width: 50%;"> <u>Flurstück 27:</u> 835 m² mittlere Tiefe in Nord-Süd-Richtung: ca. 76 m; Breite ca. 11 m langgezogenes Rechteck, siehe Lageplan unter Anlage II. </div> </div>
Topografie	Das Grundstück fällt von Nord nach Süd ab.
Erschließung	<p>Die Zuwegung zum Flurstück erfolgt über einen mit Schotter befestigten Feldweg zur Süd-Westseite. Der Feldweg beginnt im Westen von der Vilbeler Landstraße</p> <p>Das Flurstück selbst ist komplett verwildert und weist Reste von Maschendrahtzäunen und Pfosten zum befestigten Feldweg auf.</p>
Sachwerte	Wertrelevante Sachwerte konnten zur Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden, zumal das Grundstück stark verwildert war und das Vorhandensein von Sachwerten nicht ausgeschlossen werden kann.
Aufwuchs zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung	Flurstück war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung komplett verwildert. Diverse Vegetation, Dornengewächse und zur Südseite ein Nussbaum.
Umgebung	Zur Nordseite liegen Freizeit- und Kleingartengebiete. Zur Westseite verwilderte Grünlandflächen und anschließend die Vilbeler Landstraße. Zur Südseite das Gewerbegebiet von Enkheim und zur Ostseite weitere Grünlandflächen und ein Feldweg der die nördlich gelegenen Freizeitgärten erschließt.
Lärmimmissionen und Emissionen, benachbarte störende Betriebe	Überdurchschnittliche Lärmimmissionen wurden während des Ortstermins nicht festgestellt.

2.3.1 Bevölkerungsstand und demographische Entwicklung

Frankfurt: ca. 767.434 (30.06.2023)
 Stadtteil Bergen-Enkheim: ca. 18.003 (30.06.2023)

Bevölkerungsvorausberechnung für FFM bis 2040

Tab. 1 Frankfurter Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040						
Bevölkerungs- gruppe	Bevölkerung am 31.12.2014	Vorausberechnete Bevölkerung zum 31.12.				
		2017	2020	2025	2030	2040
Einwohner/innen mit Hauptwohnung insgesamt	708 543	742 859	764 091	793 644	810 085	829 773

△ +8,6% im Zeitraum 2020 – 2040

46	Bergen-Enkheim	17 761	17 906	19 088	19 010	19 250	19 642
----	----------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

△ +2,9% im Zeitraum 2020 – 2040

Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen / Frankfurt am Main

Relative Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2020 – 2040 zum Vergleich:

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

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

2.4 MIETEN UND PACHTEN

Sind nicht bekannt.

2.5 GRUNDBUCHAUSZUG

2.5.1 Bestandsverzeichnis

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

2.5.2 Lasten und Beschränkungen im Grundbuch (Abteilung II)

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

2.5.3 Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden (Abteilung III)

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

2.5.4 Nicht eingetragene Rechte und Belastungen

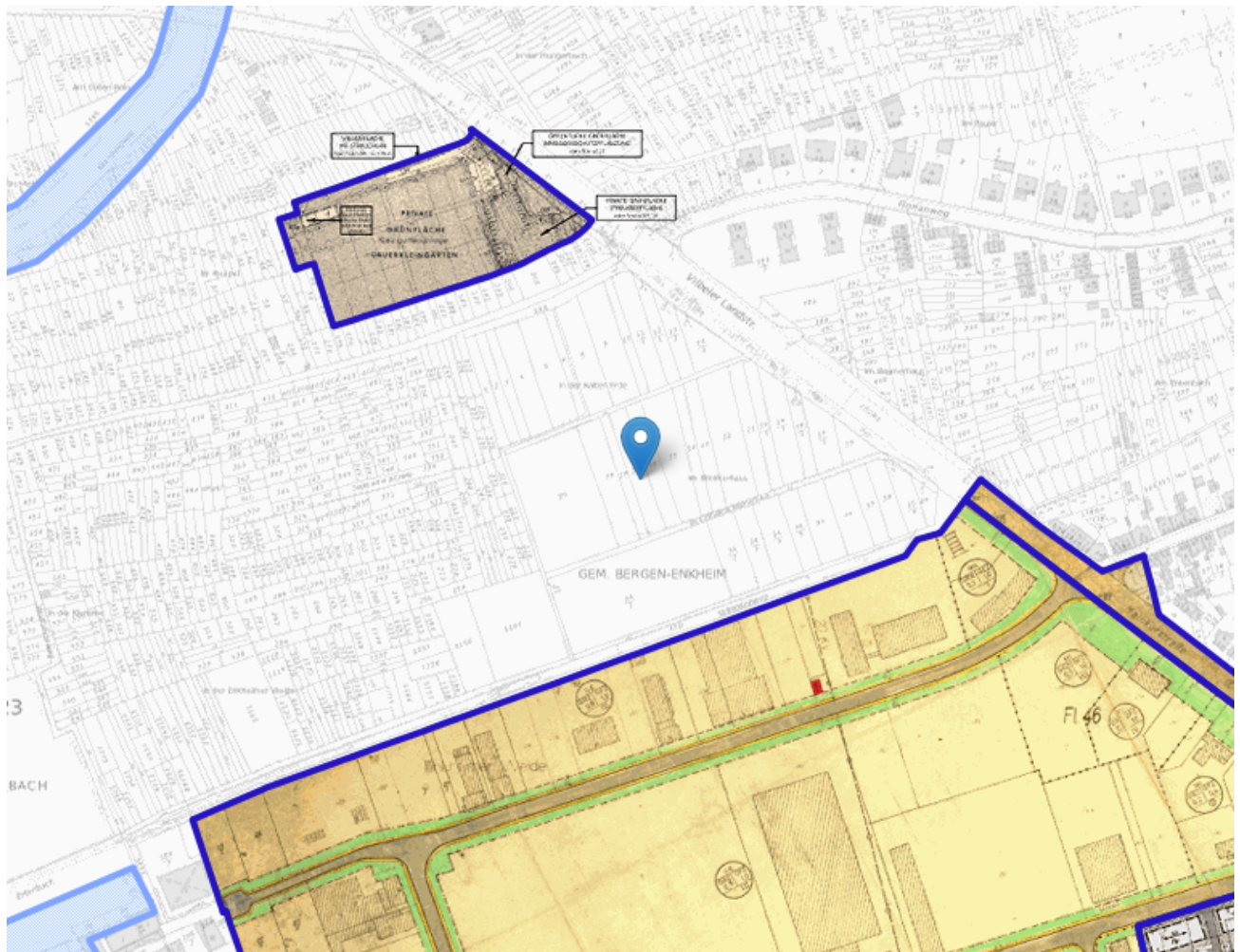
Sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen sind dem Unterzeichner des Gutachtens nicht bekannt und es wurden diesbezüglich keine Untersuchungen und Nachforschungen angestellt.

2.6 BAULASTEN

Für die zu bewertenden Flurstücke liegt nach schriftlicher Auskunft der Bauaufsicht der Stadt Frankfurt am Main vom 18.10.2024 keine Baulasteintragung vor, siehe Anlage IV im vorliegenden Gutachten.

2.7 BAUGENEHMIGUNG

Das zu bewertende Gebäude liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Der Bebauungsplan Nr. 788, dessen Zweck es ist, die bestehenden Freizeitgärten innerhalb des abgegrenzten Geltungsbereichs planungsrechtlich zu sichern, ist in Bearbeitung.



Lagekoordinaten: R: 481777.1 / H: 5554980.6
 Ortsbez.: 16
 Stadtteil: Bergen-Enkheim
 Flurstück: Bergen-Enkheim 486, Flur 46, Flurstücknr. 27

Bebauungspläne

B788 - im Verfahren

Weitere Satzungen

Stellplatzsatzung - rechtsverbindlich

Freiraumsatzung - rechtsverbindlich

Vorgartensatzung - rechtsverbindlich

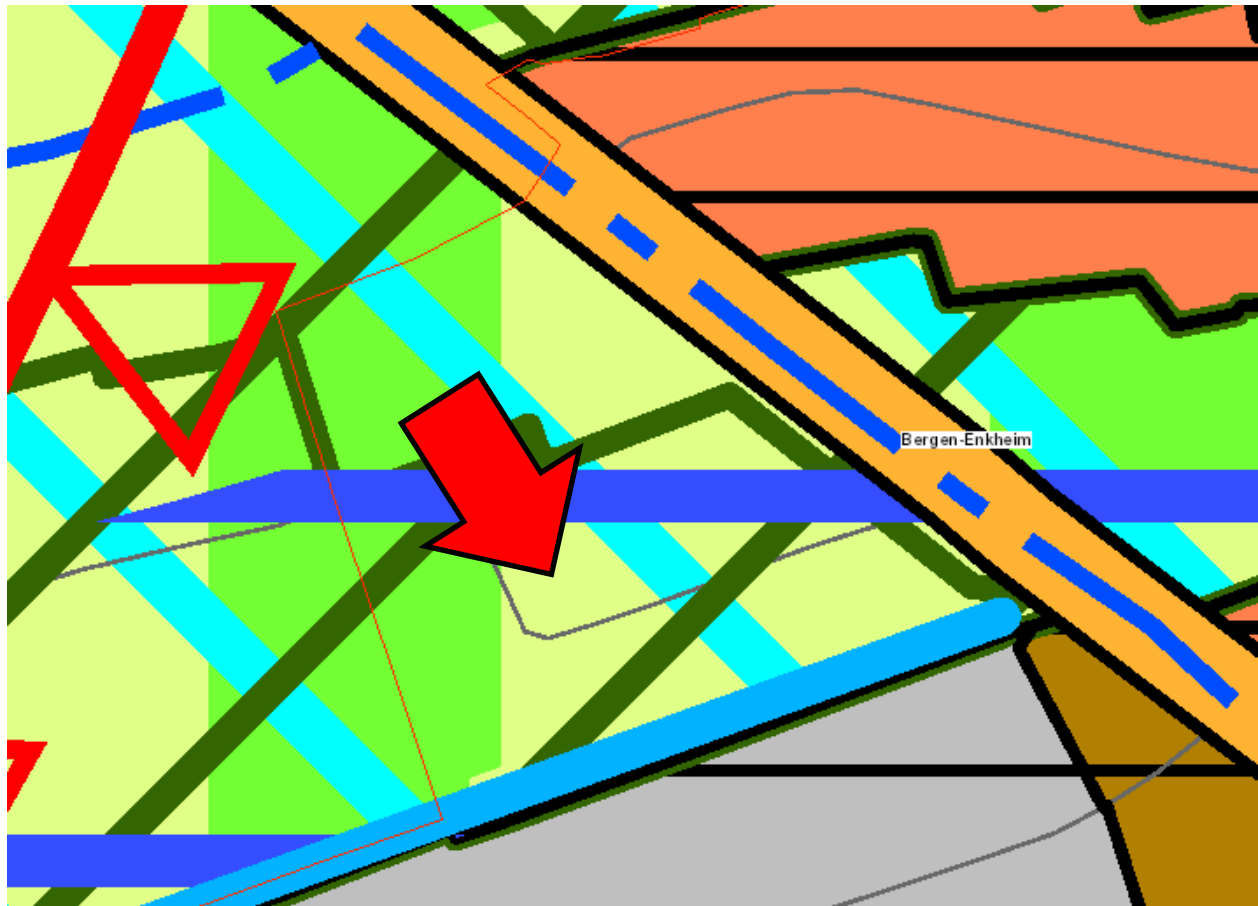
2.8 BODENBESCHAFFENHEIT / ALTLASTEN

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

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

2.9 PLANUNGSRECHT

2.9.1 Planungsrechtliche Gegebenheiten



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

Flächennutzung: Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

2.9.2 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

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

2.9.3 Bodenordnungsverfahren

In Abteilung II des Grundbuchs ist kein entsprechender Vermerk eingetragen.

2.9.4 Landschaftsschutzgebiet

Auszug aus der Übersichtskarte „Frankfurter Landschaftsschutzgebiete“



FRANKFURTER LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETE

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

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

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

Zone I Zone II

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

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

Landschaftsschutzgebiet „Untermainschleusen“ vom 28. März 2006

Untermainschleusen

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

Die Abgrenzungskarte ist beim Regierungspräsidium Darmstadt einzusehen.

Maßstab:

1:25.000

Datengrundlage:

Obere Naturschutzbehörde 02/2018

Erstellt am:

23.03.2020

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



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

„Zwei Zonen im Landschaftsschutzgebiet

In Frankfurt am Main ist das Landschaftsschutzgebiet in zwei Zonen aufgeteilt. Grundsätzlich sind die Regelungen in der Zone II einschränkender als in der Zone I.

In Zone I sind auch typische städtische Freiräume geschützt, z.B.:

- öffentliche und private Grünanlagen
- Sport-, Freizeit- und Erholungsanlagen
- wohnungsferne Gärten, Dauerkleingärten

Zone II stellt den Schutz und die Erhaltung der unbebauten Landschaft in den Vordergrund. Dazu zählen:

- Wiesen
- Ackerflächen
- Streuobstbestände
- Gehölze und Brachen
- Auenbereiche und Feuchtgebiete
- Waldflächen“

Quelle: www.frankfurt.de/themen/umwelt-und-gruen/orte/schutzgebiete/landschaftsschutzgebiet

3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

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

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

4 WERTERMITTLUNG

4.1 BODENREIFE

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

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

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

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

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

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

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

Aufgrund der Kennzeichnung als „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ im Flächennutzungsplan und der Nutzungsart „Grünland“, sowie dem Entwicklungszustand „Fläche für Land- und Forstwirtschaft“ in der Bodenrichtwertkarte, ist die zu bewertende Grundstücksfläche als **Fläche der Land- oder Forstwirtschaft** nach ImmoWertV zu klassifizieren.

4.2 BODENWERT

Ermittlung des Bodenwerts:

Der Wert des Bodens ist nach Abschnitt III, § 16 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Im vorliegenden Bewertungsfall liegt ein Bodenrichtwert für Flächen der Land- oder Forstwirtschaft vor.

Bodenrichtwerte werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen der Kommunen aus Kaufpreisen ermittelt. Sie stellen einen durchschnittlichen Bodenwert für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Merkmalen und Wertverhältnissen dar und sind bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind.

4.2.1 Bodenrichtwert

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

- 8 €/m², Entwicklungszustand (Qualität): Flächen der Land- oder Forstwirtschaft, Nutzungsart Grünland.

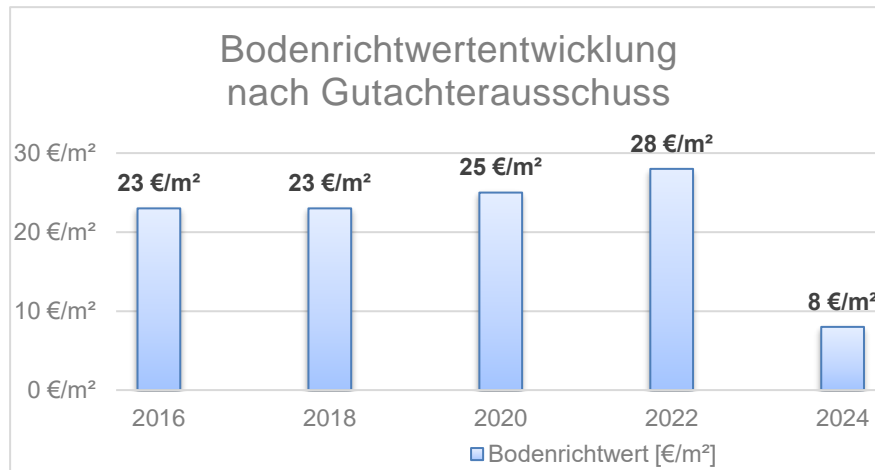


Für das zu bewertende Flurstück weist der Gutachterausschuss zum 01. Januar 2022 folgenden Bodenrichtwert aus:

- 28 €/m², Entwicklungszustand (Qualität): sonstige Flächen, Nutzungsart: Freizeitgartenfläche.



Quelle: Geoportal Frankfurt

Bodenrichtwertentwicklung des Bodenrichtwerts**4.2.2 Unbebaute Grundstücke* nach Immobilienmarktbericht 2024****3.5 Unbebaute Grundstücke****3.5.1 Land- und Forstwirtschaftliche Flächen****3.5.1.1 Landwirtschaftliche Flächen**

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

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

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

*ohne werdendes-, oder baureifes Land

4.2.3 Kauffälle aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Selektionskriterien:

Kaufzeitraum: ab 2022-2024

Lage: Bergen-Enkheim und Seckbach

Nutzung: Grünland

Grundstücksfläche: >300 m²

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

Lfd. Nr.	Lage	Kaufjahr	Nutzungsart	Flurstücksgröße	Kaufpreis bereinigt	Kaufpreis in €/m ²	Bodenrichtwert in €/m ²	Abweichung KP zu BRW (BRW = 100 %)
1	Bergen-Enkheim	03/2022	Grünland	1.079	12.500 €	11,58 €	10,00 €	16%
2	Bergen-Enkheim	03/2022	Grünland	1.265	20.000 €	15,81 €	8,00 €	98%
3	Bergen-Enkheim	03/2023	Grünland	550	4.150 €	7,55 €	8,00 €	-6%
4	Bergen-Enkheim	03/2023	Grünland	306	2.856 €	9,33 €	10,00 €	-7%
5	Bergen-Enkheim	05/2023	Grünland	1.373	13.730 €	10,00 €	8,00 €	25%
6	Bergen-Enkheim	05/2024	Grünland	861	6.027 €	7,00 €	8,00 €	-13%
7	Bergen-Enkheim	02/2024	Grünland	1.285	6.425 €	5,00 €	7,00 €	-29%
8	Bergen-Enkheim	04/2024	Grünland	1.215	6.075 €	5,00 €	7,00 €	-29%
Mittelwert				992	8.970 €	9,04 €	8,25 €	10%
Mittelwert bereinigt um lfd. Nr. 2				953	7.395 €	7,76 €	8,29 €	-6%
Bewertungsobjekt				835			8,00 €	

Wertung

Der Kauffall Nr. 2 liegt + 98 % über dem Bodenrichtwert. Nach Bereinigung der Kauffälle um lfd. Nr. 2 verbleiben 7 Kauffälle mit der Bodenreife Grünland mit Ø 953 m² und Ø Kaufpreis von 7,76 €/m² bei einem Ø Bodenrichtwert von 8,29 €/m².

Den ausgewiesenen Bodenrichtwert zum 01.01.2024 über 8,00 €/m² zum Bewertungsobjekt spiegeln die Kauffälle wider. Die historischen Bodenrichtwerte für die Nutzungsart Freizeitgärten, siehe Ziffer 4.2.1 im Gutachten entsprechen nicht der zulässigen Nutzung Grünland.



4.2.4 Angebote im Oktober 2024

Quelle: Immobilienscout24, Grundstücke zum Kauf, PLZ 60388

1 Treffer

Kaufpreis: 95000 €, 1.511 m², entspricht ca. 62,87 €/m²



SCHWIND IMMOBILIEN - Garten- und ...  

📍 Bergen-Enkheim, Frankfurt am Main

95.000 € **1.511 m²**
Kaufpreis Grundstück

Nur hier gefunden



Herr Kolja Schwind
Schwind Immobilien

★★★★★ (127)

Quelle: Immowelt, Grundstücke zum Kauf, PLZ 60388:

0 Treffer

Quelle: eBay Kleinanzeigen, Freizeitgrundstück/Kleingarten, PLZ 60388:

0 Treffer

WERTUNG

Das o. a. Angebot, Streuobstwiese, ist nicht mit dem zu bewertenden Grundstück vergleichbar und weist zugleich einen sehr hohen Angebotspreis auf.

4.3 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Für die zulässige Nutzung Grünland liegen augenscheinlich keine b.o.G. vor. Zugleich ist das Grundstück mit Vegetation verwildert.

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.)

Nicht bekannt

Grundstücksgröße gemäß Grundbucheintragung

835 m²

Bodenrichtwert zum 01.01.2024 für Grünlandflächen

8,00 €/m²

Auszug aus der Kaufpreissammlung, 7 Kauffälle Grünland

Bereinigter Mittelwert 7,76 €/m²

≙ ca. dem Bodenrichtwert zum 01.01.2024

Auf Grundlage des Bodenrichtwerts, der vorliegenden Kaufpreisfälle und der zulässigen Nutzung als Grünland wird der Marktwert des zu bewertenden Flurstücks 27 in der Gemarkung Bergen-Enkheim im Flur 46 in Frankfurt am Main anhand des Bodenrichtwertes mit 8 €/m² wie folgt ausgewiesen:

Marktwert

Blatt 5335, lfd. Nr. 3

im Oktober 2024 mit - **6.700 €** - in Worten: sechstausendsiebenhundert Euro.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

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

Das Gutachten beinhaltet 24 Seiten inklusive IV-Anlagen und wurde digital im PDF und in zweifacher Papieraufbereitung ausgeliefert. Die Gutachtenerstellung erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen.

Frankfurt am Main 07.11.2024

.....
Erich FINDER

ANLAGEN

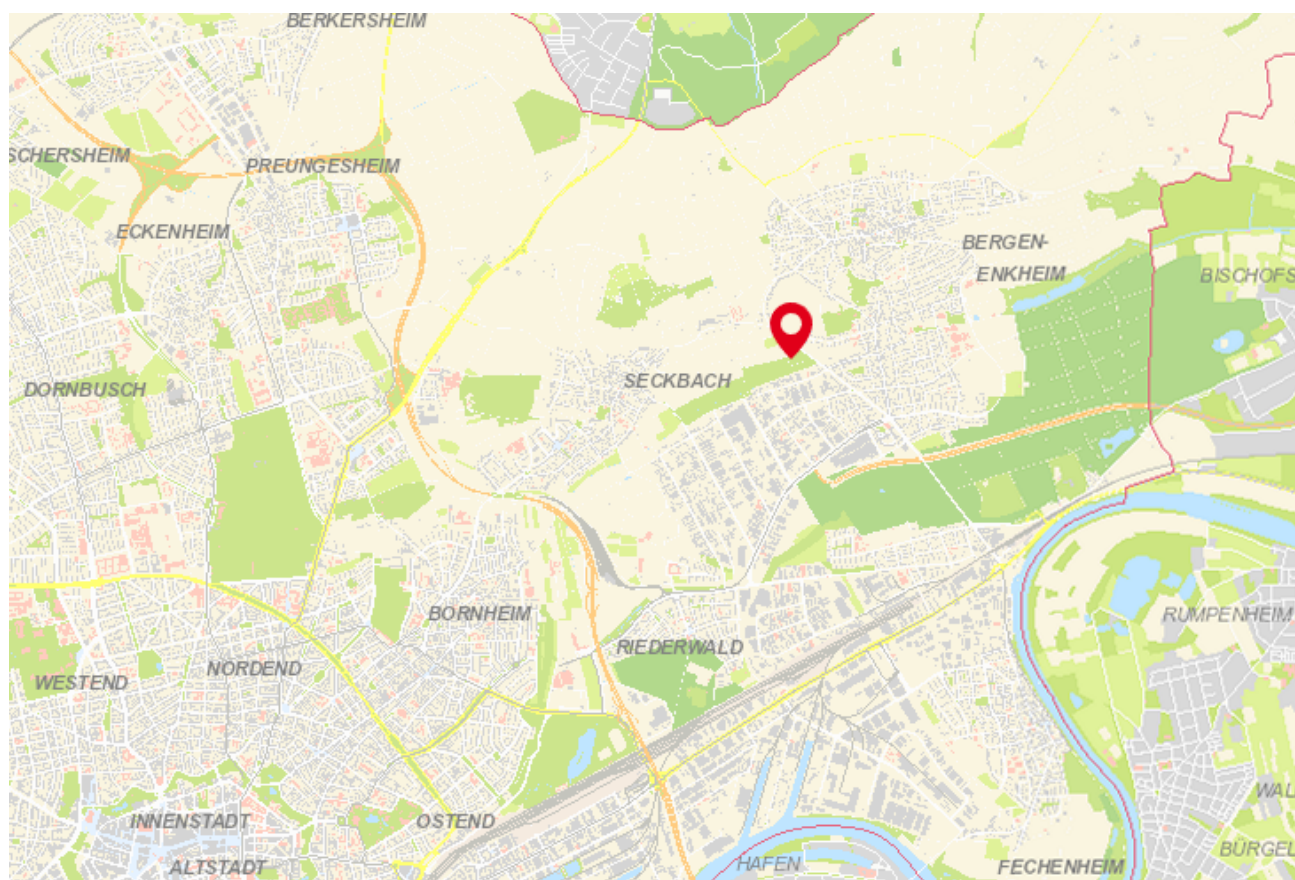
Anlage I	Stadtplanauszug	20
Anlage II	Lageplan und Luftbild.....	21
Anlage III	Fotodokumentation	22
Anlage IV	Baulastenauskunft.....	24

Hinweis:

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

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

Makrolage

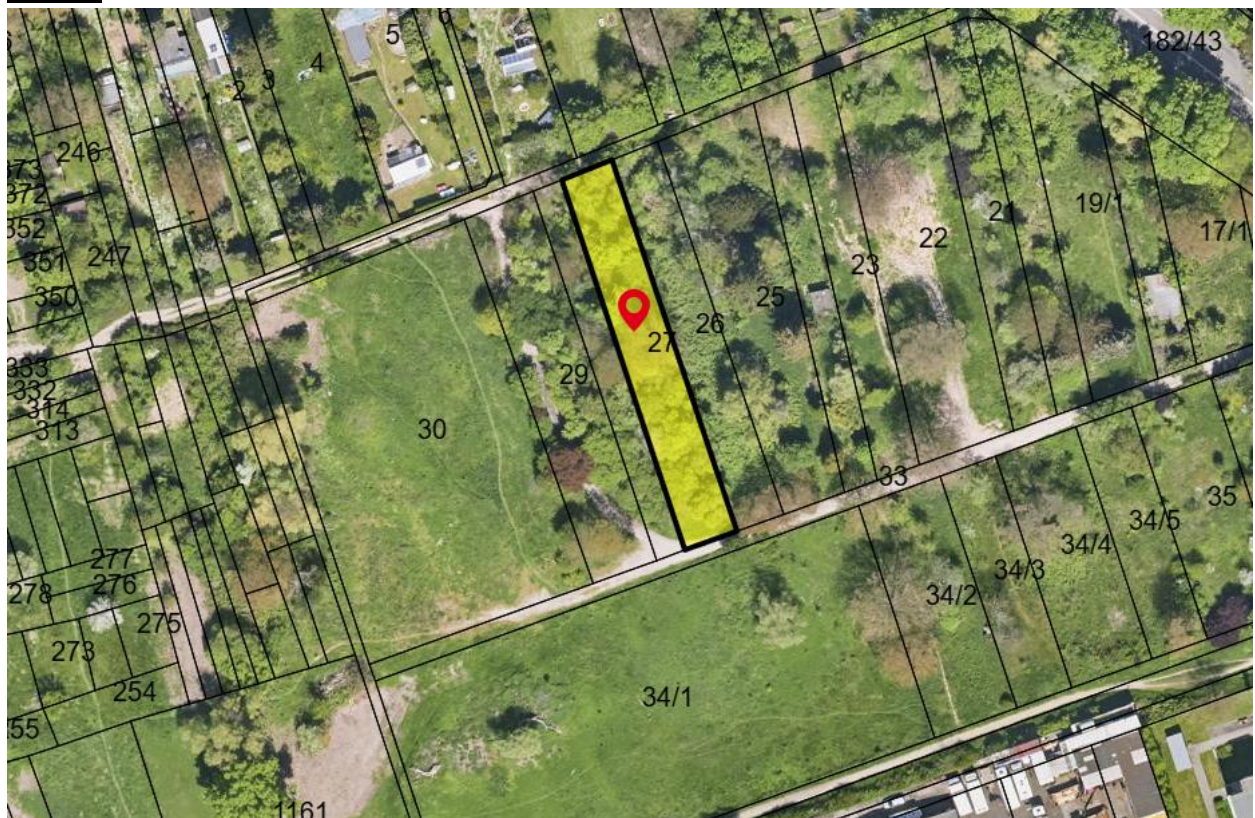


Anlage II Lageplan und Luftbild

Das zu bewertende Flurstück 27 ist markiert.



Luftbild



Quelle: geoportal.frankfurt.de

Anlage III Fotodokumentation

- 1) Südliche Zuwegung mit Blick nach Osten. Zur Grundstücksgrenze ein Nussbaum und Reste eines Zaunes sichtbar in Bildmitte.



- 2) Wie vor.



- 3) Zur Nordseite des Bewertungsobjektes befinden sich Freizeitgärten.



- 4) Ein Zugang des bewertungsgegenständlichen Flurstücks war aufgrund des verwilderten Zustandes nicht möglich.



- 5) Blick ins südlich gelegene, fußläufig erreichbare Gewerbegebiet.

