

Schlocker GmbH, Nehringstraße 12 · 61352 Bad Homburg



## KOPIE

Schlocker GmbH  
Sachverständigenbüro  
Nehringstraße 12  
61352 Bad Homburg

Stephan Schlocker  
von der IHK Frankfurt am Main  
**öffentlich bestellter und vereidigter**  
Sachverständiger für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten  
Grundstücken, Mieten und Pachten

Dipl. Sachverständiger für die  
Bewertung von bebauten und  
unbebauten Grundstücken  
Mieten und Pachten (DIA)

International Appraiser (DIA)  
Immobilienfachwirt (IHK)  
Immobilienmediator (DIA)



FRANKFURTER  
IMMOBILIENBÖRSE  
bei der IHK Frankfurt am Main

27. Oktober 2021

Schl/Ks

### Werteinschätzung Gemarkung Anspach Flur 17 Flurstück 61/9



#### Kontakt

Fon +49 (0) 61 72 / 98 180 - 0  
Fax +49 (0) 61 72 / 98 180- 11  
Mobil +49 (0) 172 / 98 28 000  
Mail [stephan@schlocker.de](mailto:stephan@schlocker.de)  
Web [www.schlocker.de](http://www.schlocker.de)

unter Bezug auf das gemeinsame Telefonat und den Ortstermin vom 04.10.2021 sowie die mir übermittelten Informationen haben ich den Verkehrswert des betroffenen Flurstücks grob überschlägig berechnet.

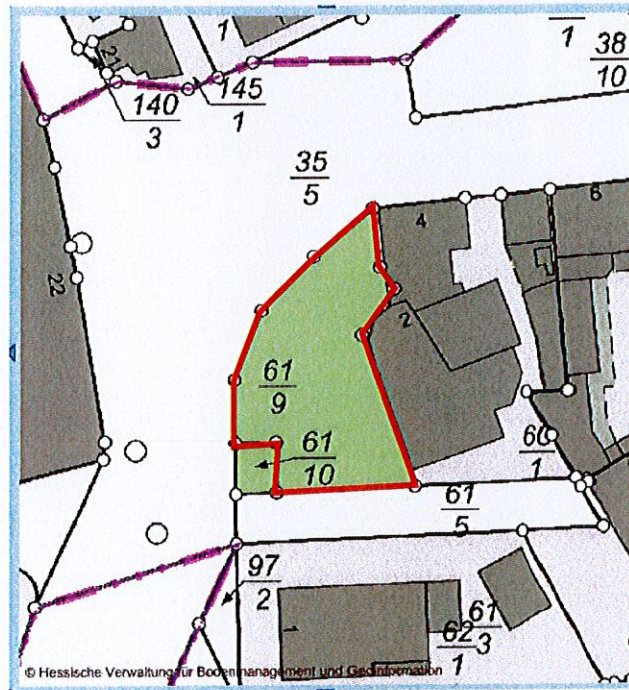
Bitte berücksichtigen Sie, dass es sich hierbei nicht um ein ausführliches Sachverständigengutachten handelt, sondern um eine schriftliche Stellungnahme.

#### Bewertungsgegenstand:

Das zu bewertende Grundstück ist ein leicht hängig abfallendes Flurstück in der Saalburgstraße, unmittelbar angrenzend an die Hausnummer 2, Flur 17, Flurstück 61/9, das gemäß Liegenschaftskataster eine Größe von 441 m<sup>2</sup> aufweist.

Das Flurstück verläuft hängig im Kurvenverlauf der Saalburgstraße unmittelbar gegenüber dem Kreuzungsbereich zur Langgasse sowie der Schulstraße. In diesem Bereich ist die Saalburgstraße als Durchgangsstraße durch Neu-Anspach in Richtung Weiltal als stark frequentiert einzuordnen.

Baurechtlich handelt es sich um Mischgebiet. Der Grundstückszuschnitt ist unregelmäßig und besonders einschränkend, was die Bebaubarkeit betrifft. Ein Grundbuchauszug lag mir für diese Bewertung nicht vor. Es wird vorausgesetzt, dass Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches nicht bestehen. Ich unterstelle des Weiteren Baulasten- sowie Altlastenfreiheit.



Das zu bewertende Grundstück befindet sich in keinem Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Nach Rücksprache mit Frau Braum vom Bauamt Neu-Anspach am 19.10.2021 ist eine Bebauung nach § 34 BauGB möglich, wonach ein Bauvorhaben zulässig ist, wenn es sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Eine Bauvoranfrage wurde auftragsgemäß bei der Gemeinde Neu-Anspach nicht gestellt.

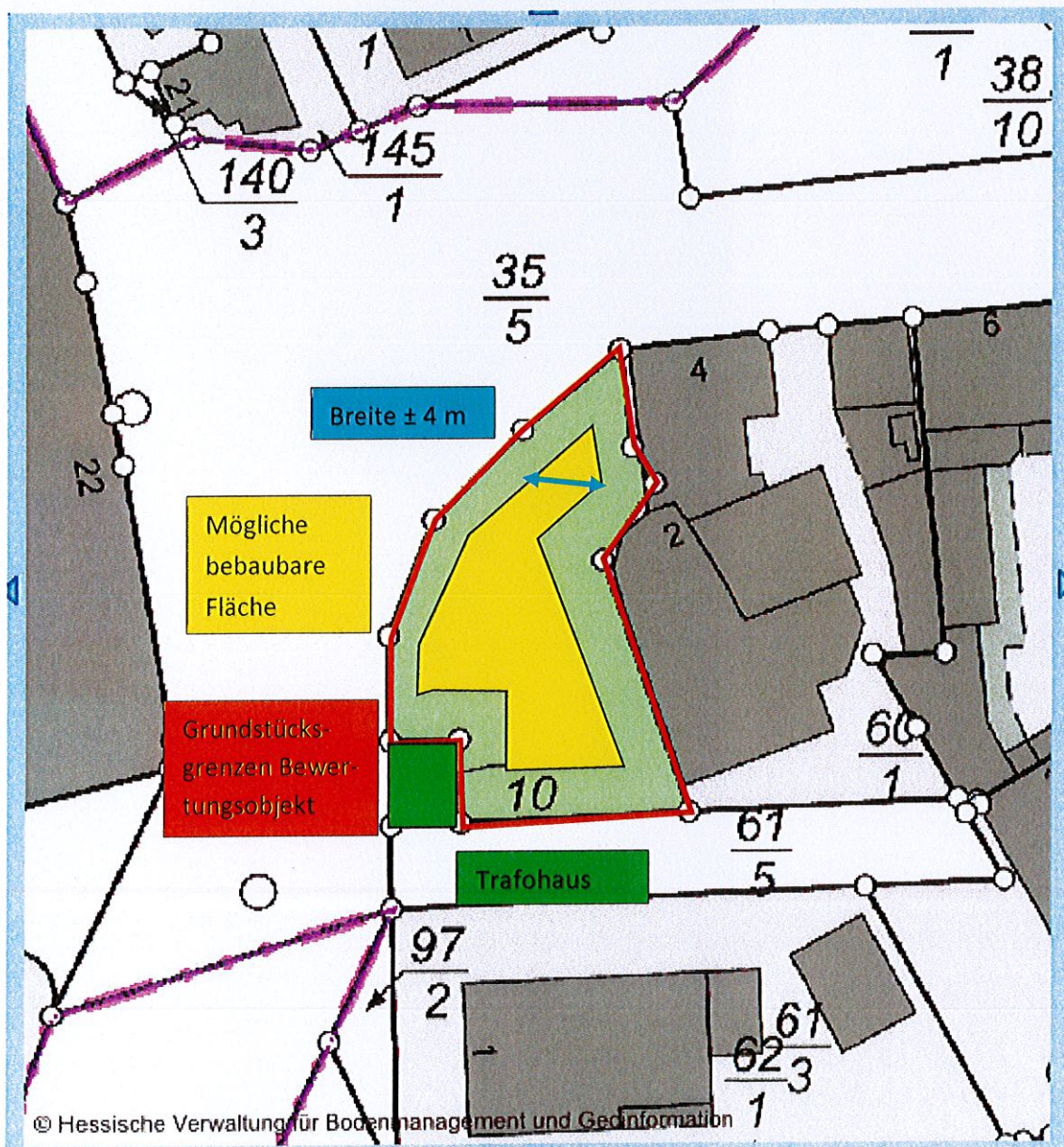
#### Bodenrichtwert:

Die Liegenschaft befindet sich in der Richtwertzone 122, die zum Stichtag 01.01.2020 einen Bodenrichtwert von 380,00 €/m<sup>2</sup> für erschließungsbeitragsfreie, baureife gemischte Baufläche ausweist. Der Bodenrichtwert wurde zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2020 erhoben. Die Richtwertkarte basiert auf der Datenerhebung 2018 und 2019. Aufgrund der Marktentwicklung ist der Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag gestiegen. Dies wird mit einem Aufschlag von 5 % berücksichtigt.

#### Grundstückszuschnitt:

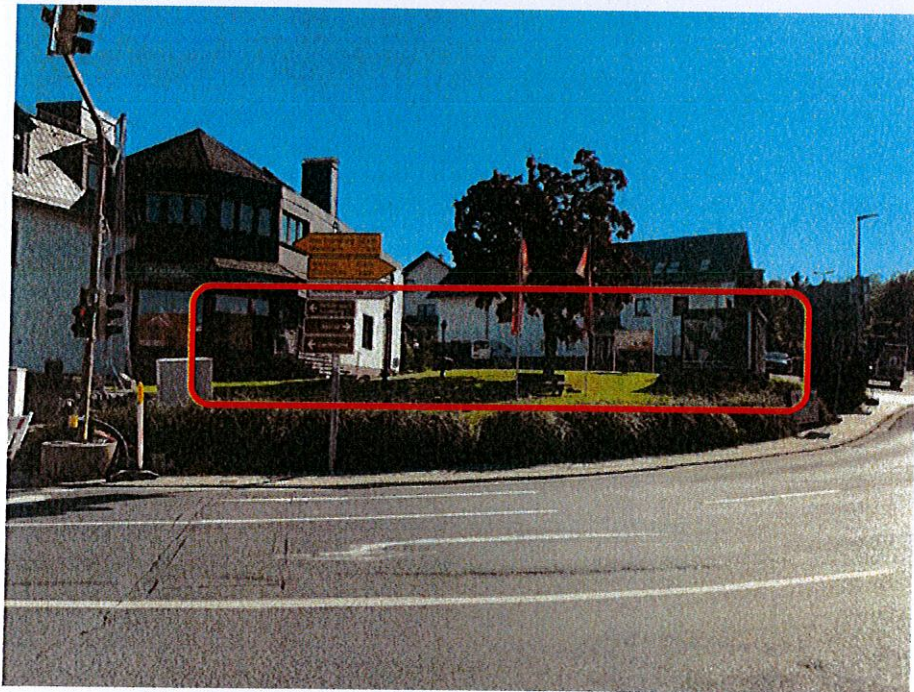
Durch den unregelmäßigen Zuschnitt des Grundstücks und die abgerundete Form ist eine Bebauung unter Berücksichtigung der Grenz- und Abstandsregelungen der Hessischen Bauordnung (HBO) nur unter erschwerten Bedingungen möglich. Im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze besteht nur eine Breite von rd. 10 m. Berücksichtigt man hier die Auflagen der Hessischen Bauordnung (HBO) mit einem Grenzabstand von mindestens 3 m je Grenze, so kann in diesem Bereich nur noch ein Gebäude mit einer Außenbreite von ca. 4 m errichtet werden. Dies hätte zur Folge, dass Innenräume nur mit ca. 3,50 m Breite entstehen. Darüber hinaus verläuft die westliche Grundstücksgrenze kurvig, während die östliche Grundstücksgrenze spitzwinklig in das Grundstück hinein verläuft. Auch hierdurch kann nur ein Baukörper mit erheblichen Einschränkungen entstehen. Weiterhin ist im südwestlichen

Grundstücksbereich eine separate Grundstücksparzelle (Flurstück 61/10) als Rechteck ausgeschnitten, auf der sich ein Trafohaus befindet. Diese Fläche zerschneidet ebenfalls das hier zu bewertende Flurstück. Eine Bebauung kann daher nur besonders eingeschränkt erfolgen. Ein neu zu errichtender Baukörper ist fast nicht rechteckig herzustellen. Auch können somit Teile des Grundstücks annähernd überhaupt nicht überbaut werden. Diese Einschränkung wird mit einem Bebauungsabschlag von 30 % in Ansatz gebracht.





Ostansicht Grundstück mit Trafohaus



Westansicht Grundstück mit Durchgangsstraße



Südansicht Grundstück

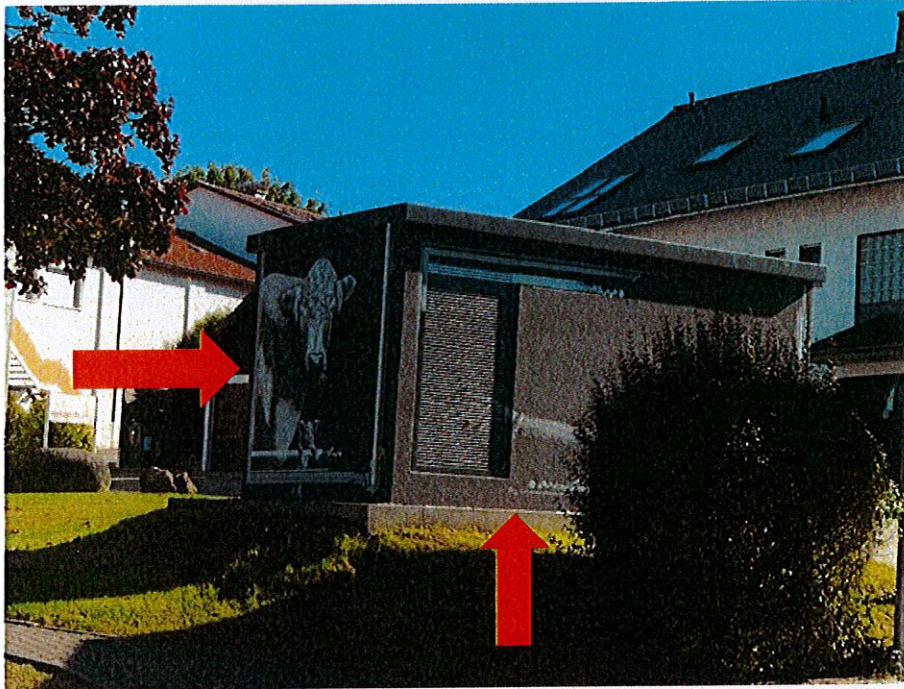


Südwestansicht Grundstück

Trafohaus:

Es befindet sich auf dem unmittelbar angrenzenden Flurstück 61/10 ein relativ großes Stromversorgungshäuschen der Gemeinde Neu-Anspach, das sowohl optisch als auch nutzungsbedingt das zu bewertende Grundstück einschränkt. Bei einer möglichen Bebauung des Flurstückes muss das vorhandene Stromhäuschen planerisch berücksichtigt werden. Die

vorgegebenen Abstands- und Sicherheitsregeln sind einzuhalten. Für die optische und nutzungsbedingte Einschränkung sehe ich einen Abschlag von 15 % auf den Bodenrichtwert, da die Vergleichsgrundstücke der Richtwertzone eine solche Einschränkung nicht aufweisen.



Stromversorgungshäuschen



Bodenwertberechnung:

Hieraus ergibt sich folgende Berechnung:

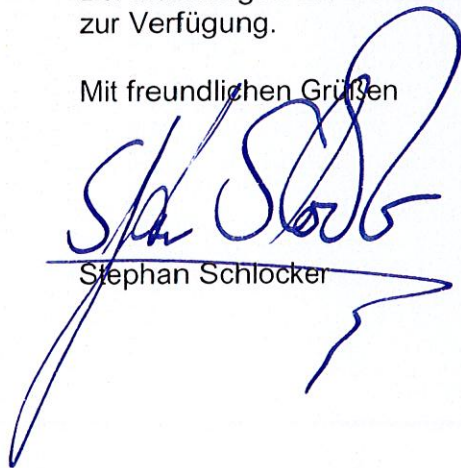
Bodenrichtwert		380,00 €/m <sup>2</sup>
zzgl. Aufschlag Marktentwicklung Bodenrichtwert + 5 %	+	19,00 €/m <sup>2</sup>
angepasster Bodenrichtwert		399,00 €/m <sup>2</sup>
abzgl. Abschlag für Lage an Durchgangsstraße - 10 %	-	40,00 €/m <sup>2</sup>
abzgl. Abschlag für Bebauungseinschränkung - 30 %	-	120,00 €/m <sup>2</sup>
abzgl. Abschlag für Stromkasten - 15 %	-	60,00 €/m <sup>2</sup>
anzusetzender Bodenwert		179,00 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	441 m <sup>2</sup>	
Bodenwert insgesamt		78.939,00 €
<b>gerundet</b>		<b>79.000,00 €</b>

Der Bodenwert wäre insgesamt mit rd. 79.000,00 € in Ansatz zu bringen.

Bitte berücksichtigen Sie, dass ich für die Anerkennung dieser Zahlen durch die Gemeinde Neu-Anspach keinerlei Gewähr übernehmen kann und es sich bei der vorliegenden Berechnung nur um eine grob überschlägige Darstellung als Beispielrechnung handelt.

Bei Rückfragen zur Berechnungsmethodik stehe ich Ihnen gerne persönlich und telefonisch zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Stephan Schlocker

