



## **GUTACHTEN**

über den **Verkehrswert** (Marktwert)  
gemäß § 194 Baugesetzbuch  
einer Teilfläche der unbebauten Flurstücke  
**in 61267 Neu-Anspach, Bruchrain**



Gemarkung	Flur	Flurstücke	Teilfläche
Anspach	30	43/1 und 44	2.000 m <sup>2</sup>

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 21.04.2023 in der Besetzung

Herr Dipl.-Ing. Michael John als vorsitzendes Mitglied des Gutachterausschusses

Herr Dipl.-Ing. Joseph Glaser als Mitglied des Gutachterausschusses

Herr Dipl.-Ing. Jürgen Höser als Mitglied des Gutachterausschusses

den **Verkehrswert der unbebauten Teilfläche** zum Stichtag 21.04.2023 er-  
mittelt mit

**9.000,00 €**

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 18 Seiten incl. Anlagen.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
2	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
2.1	Zum Objekt.....	4
2.2	Mieter oder Pächter .....	4
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	4
3.1	Grundstücksdaten .....	4
3.2	Lage .....	5
3.3	Infrastruktur .....	5
3.4	Gestalt und Form, Topografie .....	5
3.5	Erschließung, Baugrund etc. ....	6
3.6	Rechtliche Situation .....	6
3.6.1	Privatrechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen) .....	6
3.6.2	Öffentlich-rechtliche Situation .....	7
3.6.2.1.	Planungs- und Bodenrecht.....	7
3.6.2.2.	Bauordnungsrecht.....	7
3.6.2.3.	Denkmalschutzrecht .....	7
3.7	Entwicklungszustand incl. Beitrags- und Abgabensituation.....	8
3.8	Derzeitige Nutzung.....	8
4	Ermittlung des Verkehrswerts .....	9
4.1	Definition des Verkehrswertes .....	9
4.2	Wertermittlungsgrundlagen.....	9
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	9
4.2.2	Bodenwertermittlung für zukünftige Gemeinbedarfsflächen.....	10
4.3	Bodenwertermittlung.....	10
5	Verkehrswert .....	12
6	Anlagenverzeichnis .....	13
6.1	Übersichtskarte.....	14
6.2	Stadtplan.....	14
6.3	Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem .....	15
6.4	Luftbild (Befliegung 06/2021) .....	16
6.5	Erster Entwurf des vorhaben bezogenen Bebauungsplans.....	17
6.6	Literatur zur Wertermittlung .....	18
6.7	Rechtsgrundlagen für die Wertermittlung.....	18

## 1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Magistrat der Stadt Neu-Anspach Stadtverwaltung Bahnhofstr. 26 61267 Neu-Anspach
Eigentümerin:	Stadt Neu-Anspach Bahnhofstr. 26 61267 Neu-Anspach
Auftrag vom:	23.12.2022
Grund der Gutachtenerstellung und Erläuterung zum Gutachten- auftrag:	Verkehrswertermittlung zwecks Veräußerung an den Vorha- benträger  Es soll ein ca. 2.000 m <sup>2</sup> großer Teilbereich der Flurstücke 43/1 und 44 an den DRK-Kreisverband zur Errichtung einer Ret- tungswache veräußert werden. Auftragsgemäß soll der reine Bodenwert ohne Berücksichti- gung des aktuellen Planungsstandes ermittelt werden.
Wertermittlungstichtag:	21.04.2023, Tag der Gutachterausschusssitzung
Qualitätsstichtag:	Tag vor dem 19.05.2022: Beschluss zur Aufstellung eines Be- bauungsplans zum Bau einer Rettungswache
Tag der Ortsbesichtigung:	Die Besichtigung des Bewertungsobjektes wurde durch eine Mitarbeiterin der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorgenommen. Die Mitglieder des Gutachterausschusses haben das Bewer- tungsobjekt am 21.04.2023 in Augenschein genommen.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Auskünfte der Stadtverwaltung vom 16.03.2023</li><li>• Erster Entwurf des vorhaben bezogenen Bebauungsplans „Rettungswache DRK“ vom März 2023</li><li>• Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis 02.02.2023</li><li>• Grundbuchauszug vom 23.01.2023</li><li>• Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses</li><li>• Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinfor- mationssystem vom 23.01.2023</li><li>• Foto</li><li>• Denkmaltopografie des Hochtaunuskreises</li><li>• Fachliteratur</li></ul>
Urheberschutz:	Alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angege- benen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwer- tung durch Dritte sind nur mit schriftlicher Genehmigung ge- stattet.

## 2 Angaben zum Bewertungsobjekt

### 2.1 Zum Objekt

Es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt um einen ca. 2.000 m<sup>2</sup> großen Teilbereich von zwei unbebauten Flurstücken im Außenbereich, die unmittelbar an die Bebauung von Anspach anschließen.

Geplant ist die Bebauung mit einer Rettungswache durch den DRK-Kreisverband.

### 2.2 Mieter oder Pächter

Nach den Angaben der Eigentümerin ist das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag verpachtet.

## 3 Grund- und Bodenbeschreibung

### 3.1 Grundstücksdaten

Stadt: 61267 Neu-Anspach

Lagebezeichnung: Bruchrain

Amtsgericht: Bad Homburg v. d. Höhe

Grundbuch von: Anspach  
Grundbuchblatt 7603, laufende Nr. 168

Katasterbezeichnung: Gemarkung Anspach

Flur	Flurstück	Größe
30	43/1	2.270 m <sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung/Bodenschätzung: 2.270 m<sup>2</sup> Acker-Grünland mit einer Gesamtertragsmesszahl von 772

Grundbuch von: Anspach  
Grundbuchblatt 7603, laufende Nr. 174

Katasterbezeichnung: Gemarkung Anspach

Flur	Flurstück	Größe
30	44	4.253 m <sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung/Bodenschätzung: 929 m<sup>2</sup> Acker-Grünland mit einer Ertragsmesszahl von 316  
3.324 m<sup>2</sup> Acker-Grünland mit einer Ertragsmesszahl von 864

und einer Gesamtertragsmesszahl von 1.180

### 3.2 Lage

Bundesland:	Hessen	
Regierungsbezirk:	Darmstadt	
Kreis:	Hochtaunuskreis	
Ort und Einwohnerzahl (30.06.2022):	Stadt Neu-Anspach:	ca. 14.600 Einwohner
Entfernungen:	zur Kreisstadt Bad Homburg v.d.H.:	ca. 15 km
	zur Landeshauptstadt Wiesbaden:	ca. 50 km
	zur Stadt Frankfurt/Main:	ca. 35 km
	zum Flughafen Frankfurt/Main:	ca. 40 km
Nächster Anschluss an eine Autobahn:	A 5, Anschlussstelle Friedberg:	ca. 14 km
	A 661, Anschlussstelle Oberursel-Nord:	ca. 14 km
Nächster Anschluss an eine Bundesstraße:	B 456:	ca. 6 km
innerörtliche Lage: (vgl. Abschnitt 6.2)	Das zu bewertende Grundstück liegt am südlichen Rand der bebauten Ortslage im Außenbereich. Östlich angrenzend befindet sich ein Sportplatz.	
Art der Nutzung im Umfeld:	überwiegend landwirtschaftliche Nutzung und Gartengrundstücke	
Beeinträchtigungen, Immissionen:	keine erkennbar	
Höhenlage zur Straße:	hängiges Gelände	

### 3.3 Infrastruktur

Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs sind in Neu-Anspach ausreichend vorhanden.

Die nächsten größeren Einkaufsstädte sind Bad Homburg v. d. Höhe und Frankfurt am Main.

Kindergärten, Grundschulen, eine Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe, Ärzte und Apotheken sind in Neu-Anspach ebenfalls vorhanden.

### 3.4 Gestalt und Form, Topografie

Straßenfront:	Flurstück 43/1: ca. 100 m zur nördlich vorbeiführenden Weilstraße
Grundstücksform:	durchschnittliche Breite: ca. 100 m durchschnittliche Tiefe insgesamt: ca. 70 m
Topografie:	Die Geländeoberfläche ist nach Norden stark abfallend.

### 3.5 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Weilstraße: Landesstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Fahrbahn aus Asphalt
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	noch nicht vorhanden; der Anschluss an das öffentliche Kanalnetz ist gewährleistet
Erschließungszustand:	nicht erschlossen
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Es liegen keine Grenzbebauungen vor.
Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund wird unterstellt
Altlasten (vornutzungsbedingte ökologische Lasten):	Es wird in diesem Gutachten Altlastenfreiheit (keine vornutzungsbedingten ökologischen Lasten) unterstellt. Sollten solche dennoch vorhanden sein, wären ihre Auswirkungen nur in einem gesonderten Gutachten von einem hierfür besonders geeigneten Institut oder Sachverständigen festzustellen und beim Verkehrswert zu berücksichtigen. Detaillierte Informationen aus der Altflächendatei können kostenpflichtig beim zuständigen Regierungspräsidium eingeholt werden.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

### 3.6 Rechtliche Situation

#### 3.6.1 Privatrechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Laut vorliegendem Auszug aus dem Grundbuch sind in Abteilung II des Grundbuches (Lasten und Beschränkungen) keine Eintragungen vorhanden.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuches verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden gelöscht werden.

### 3.6.2 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 3.6.2.1. Planungs- und Bodenrecht

##### Bauleitplanung

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für den Planungsraum Frankfurt-Rhein-Main ist der Bereich des Bewertungsobjekts als Fläche für die Landbewirtschaftung mit dem Hinweis auf Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen dargestellt.

Als vorbereitender Bauleitplan erzeugt der Flächennutzungsplan eine eingeschränkte Behördenverbindlichkeit sowie mittelbare Rechtswirkungen nach § 35 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB); außerdem kann er eine enteignungsrechtliche Vorwirkung entfalten.

Unmittelbare Rechtswirkungen für private Dritte entstehen jedoch nicht.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Die zu bewertenden Flurstücke befinden sich im Außenbereich von Anspach.

Für den Bereich des Bewertungsobjekts liegt kein bestandkräftiger Bebauungsplan vor.

Gemäß Auskunft der Stadt Neu-Anspach hat die Stadtverordnetenversammlung am 19.05.2022 einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zur Errichtung einer Rettungswache des DRK-Kreisverbandes beschlossen.

##### Bodenordnung

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

#### 3.6.2.2. Bauordnungsrecht

##### Baulast

Laut Auskunft des Kreisausschusses, Bauaufsichtsbehörde, sind bezüglich der zu bewertenden Flurstücke im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

#### 3.6.2.3. Denkmalschutzrecht

In der Denkmaltopografie des Hochtaunuskreises sind bezüglich der zu bewertenden Flurstücke keine Eintragungen vorzufinden (kein Hinweis auf Bodendenkmal).

### 3.7 Entwicklungszustand incl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität):

Entscheidend für die „Qualität“ eines Grundstücks ist die „von der Natur der Sache“ her gegebene Möglichkeit der Benutzung und der wirtschaftlichen Ausnutzung, wie sie sich aus den Gegebenheiten der örtlichen Lage des Grundstücks bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise objektiv anbietet. Sie richtet sich daher nicht allein nach formalen Gesichtspunkten (Ortsplanung, Festsetzung von Fluchtlinien usw.) und auch nicht danach, ob eine bestimmte Nutzungsart, z.B. bauliche Nutzung, tatsächlich schon verwirklicht war.

Aufgrund der Grundstücksbeschreibung, den planungsrechtlichen Gegebenheiten und der Lage des Grundstücks stuft der Gutachterausschuss das Grundstück als eine **besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft** ein, die als Einzelfläche nicht den üblichen Wert für diese Flächen aufweist, jedoch noch nicht den Entwicklungszustand Bauerwartungsland erlangt hat.

**Flächen der Land- oder Forstwirtschaft** (vgl. § 3 Abs. 1 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21)) sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

### 3.8 Derzeitige Nutzung

Das Grundstück ist unbebaut. Es wird zum Besichtigungstag als Grünland genutzt.



## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für eine Teilfläche der unbebauten Flurstücke in der Gemarkung Anspach, Bruchrain zum Wertermittlungsstichtag 21.04.2023 ermittelt.

### Grundstücksdaten

Grundbuch Anspach	Blatt 7603	lfd. Nr. 168 und 174	
Gemarkung Anspach	Flur 30	Flurstücke 43/1 und 44	Fläche 6.523 m <sup>2</sup>
<b>zu bewertende Teilfläche</b>			<b>ca. 2.000 m<sup>2</sup></b>

### 4.1 Definition des Verkehrswertes

Nach § 194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert (Marktwert) 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

### 4.2 Wertermittlungsgrundlagen

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in den Abschnitten 6.6 und 6.7 aufgeführt.

#### 4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Die Stadt Neu-Anspach beabsichtigt einen ca. 2.000 m<sup>2</sup> großen Teilbereich der beiden Flurstücke 43/1 und 44 an den DRK-Kreisverband zum Bau einer Rettungswache zu veräußern.

Gemeinbedarfsflächen sind Flächen, die einer dauerhaften öffentlichen Zweckbindung unterliegen und deshalb jeglichem privaten Gewinnstreben entzogen sind. Es handelt sich hier insbesondere um Festsetzungen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke, um Anlagen für (örtliche)

Verwaltungen und Verkehrsflächen sowie sonstige Flächen, die für eine Zweckbestimmung festgesetzt wurden, die eine privatwirtschaftliche Nutzung ausschließt.

Es ist zu unterscheiden zwischen Flächen:

- die bereits als Gemeinbedarfsflächen genutzt werden und im Gemeingebrauch verbleiben (bleibende Gemeinbedarfsflächen),
- solchen, die einer privatwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden sollen (abgehende Gemeinbedarfsflächen) und
- bislang privatwirtschaftlich genutzten Flächen, die für Gemeinbedarfszwecke erworben werden sollen (zukünftige Gemeinbedarfsflächen).

Es handelt sich im vorliegenden Bewertungsfall um eine zukünftige Gemeinbedarfsfläche.

#### **4.2.2 Bodenwertermittlung für zukünftige Gemeinbedarfsflächen**

Bei der Bewertung von Gemeinbedarfsflächen kommt es nicht auf die zukünftige Nutzung an, maßgebend ist vielmehr die bisherige Nutzungsart. Maßgeblicher Qualitätsstichtag ist bei Flächen des zukünftigen öffentlichen Bedarfs grundsätzlich der Zeitpunkt der Planfeststellung; allerdings kann auch eine vorbereitende Planung einen „Ausschluss von der konjunkturellen Weiterentwicklung“ und damit eine Vorverlegung des Qualitätsstichtages bewirken.

Qualitätsstichtag ist im vorliegenden Bewertungsfall der Zeitpunkt vor der Planung als „Gemeinbedarfsfläche“.

Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung Neu-Anspach ist das Bewertungsobjekt unmittelbar vor dem Zeitpunkt, zu dem es infolge der künftigen öffentlichen Zweckbestimmung von der konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen würde, im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Ein Bebauungsplan existiert nicht.

Gemäß der Einstufung des Gutachterausschusses hinsichtlich der Grundstücksqualität unter Abschnitt 3.7 handelt es sich um eine „Fläche der Landwirtschaft“.

#### **4.3 Bodenwertermittlung**

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre).

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen, der Lage und des Entwicklungszustandes gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind.

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert.

Eine ausreichende Anzahl von zeitnahen Vergleichskauffällen für Grünland im Bereich der Gemarkung Anspach liegt in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses nicht vor. Die nachfolgende Bodenwertermittlung stützt sich daher auf den Bodenrichtwert.

#### **Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

Bodenrichtwert	=	1,50 €/m <sup>2</sup>
Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Nutzfläche
Art der Nutzung	=	Acker- und Grünland

#### **Beschreibung des Bewertungsgrundstücks**

Wertermittlungsstichtag	=	21.04.2023
Entwicklungszustand	=	landwirtschaftliche Nutzfläche
Art der Nutzung	=	Grünland

Aufgrund der besonderen Nähe zur Ortslage und der direkt an das Bewertungsobjekt angrenzenden Gemeinbedarfsfläche „Sportplatz“ hält der Gutachterausschuss einen Faktor von 3,0 zum Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen für gerechtfertigt.

Es ergibt sich folgender Bodenwert:

Größe	Bodenwert / m <sup>2</sup>	Bodenwert
m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€
2.000	4,50	<b>9.000,00</b>

## 5 Verkehrswert

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

Der **Verkehrswert** für die 2.000 m<sup>2</sup> große Teilfläche der Flurstücke in 61267 Neu-Anspach, Bruchrain

Grundbuch Anspach	Blatt 7603	lfd. Nr. 168 und 174
Gemarkung Anspach	Flur 30	Flurstücke 43/1 und 44

wird zum Wertermittlungsstichtag 21.04.2023 mit

**9.000,00 €**

**in Worten: neuntausend Euro**

ermittelt.

Usingen, den 21.04.2023

Gutachterausschuss für Immobilienwerte  
für den Bereich  
des Hochtaunuskreises, des Main-Taunus-Kreises,  
des Rheingau-Taunus-Kreises und des Landkreises Limburg-Weilburg



vorsitzendes Mitglied  
(John)



## 6 Anlagenverzeichnis

### 6.1 Übersichtskarte

### 6.2 Stadtplan

### 6.3 Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem

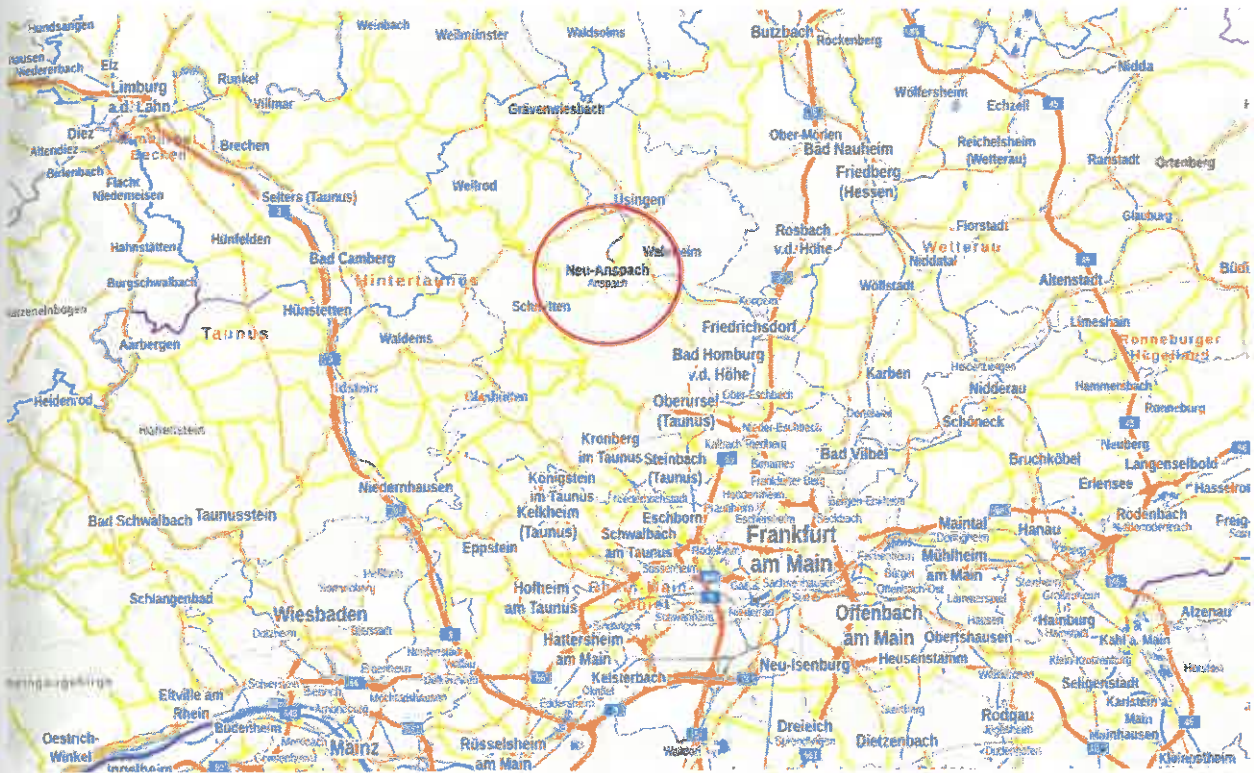
### 6.4 Auszug aus dem Luftbild

### 6.5 Erster Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

### 6.6 Literatur zur Wertermittlung

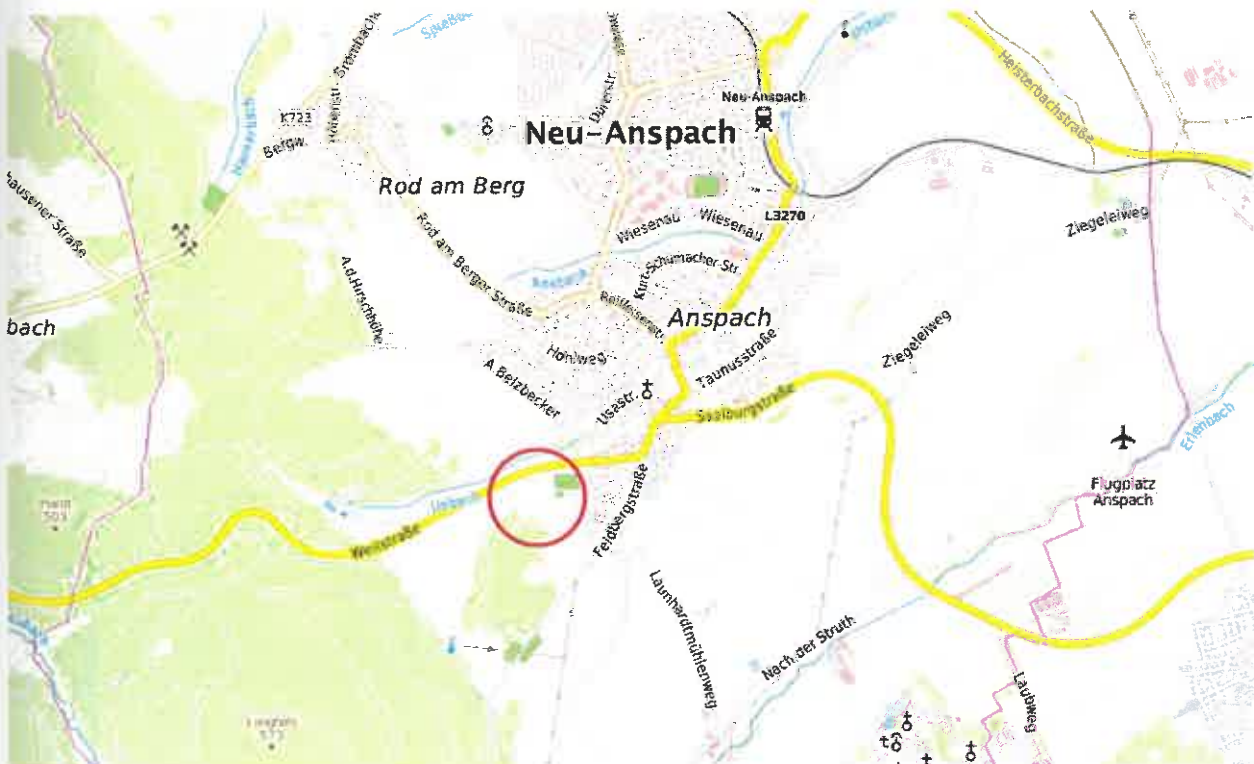
### 6.7 Rechtsgrundlagen

## 6.1 Übersichtskarte



© GeoBasis-DE / BKG 2023

## 6.2 Stadtplan

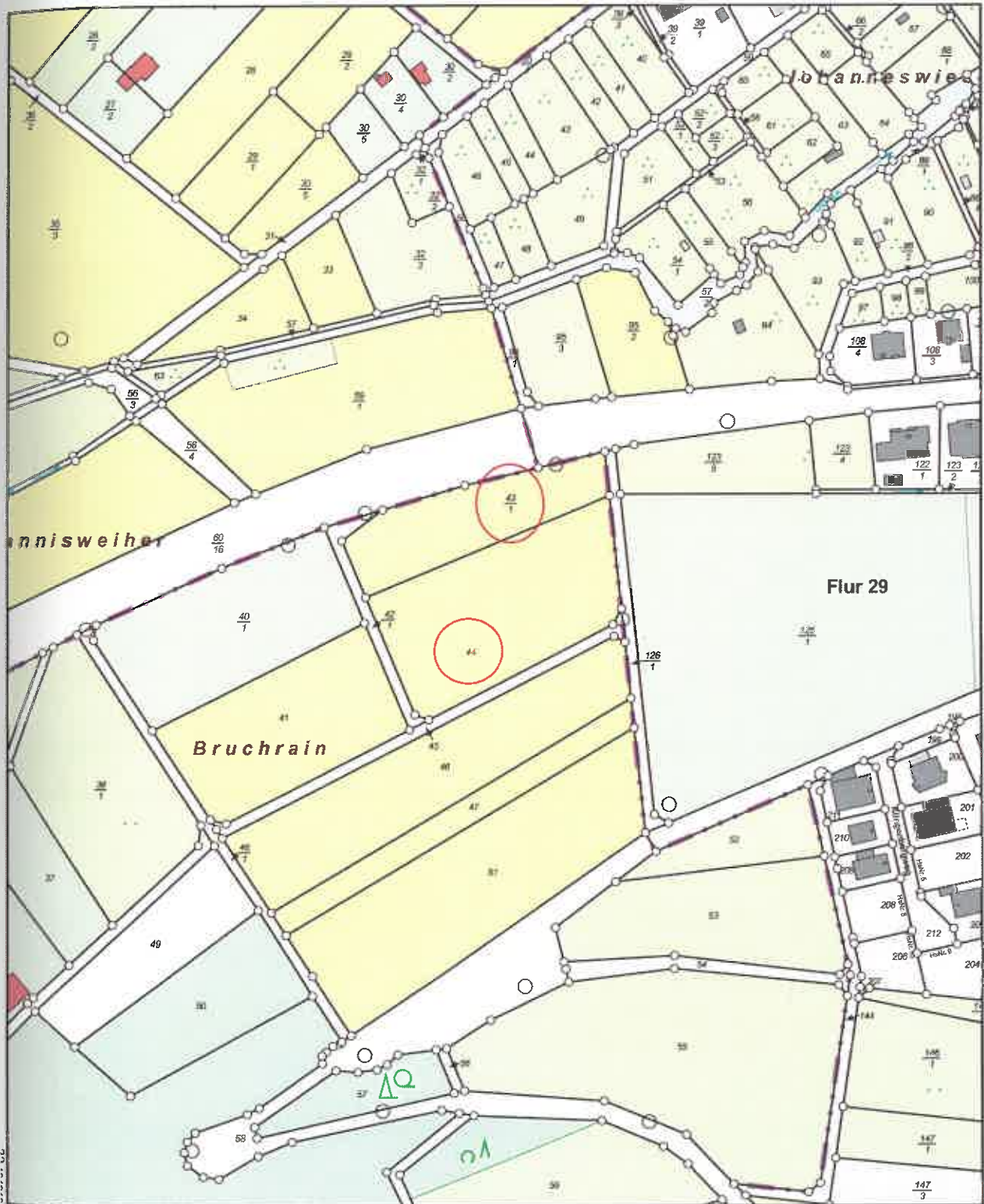


© GeoBasis-DE / BKG 2023

Wertermittlungsobjekt: 61267 Neu-Anspach, Bruchrain, Flur 30, Teilfläche der Flurstücke 43/1 und 44

### 6.3 Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem

(unmaßstäblich)



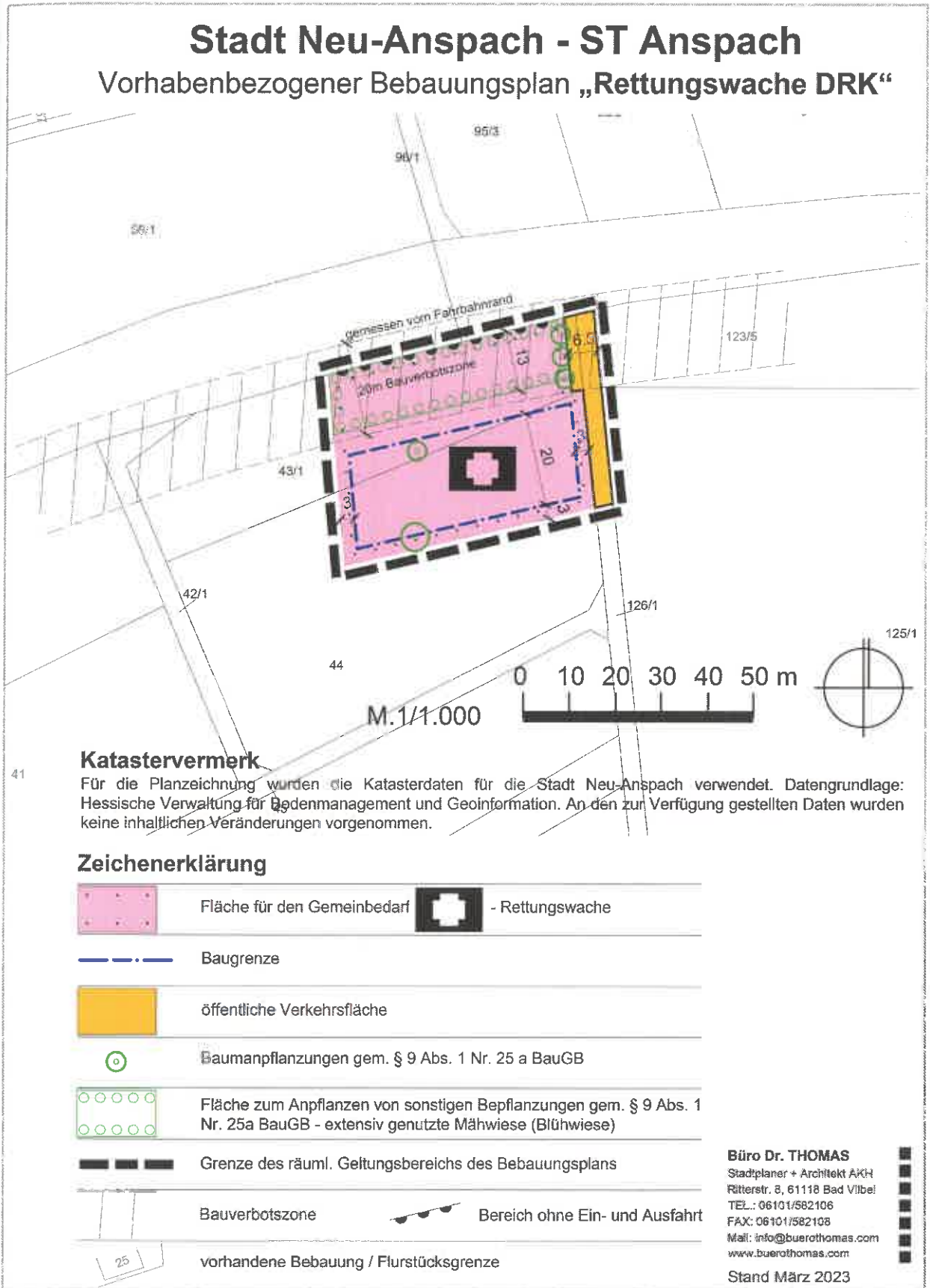
Wertermittlungsobjekt: 61267 Neu-Anspach, Bruchrain, Flur 30, Teilfläche der Flurstücke 43/1 und 44

#### 6.4 Luftbild (Befliegung 06/2021)





6.5 Erster Entwurf des vorhaben bezogenen Bebauungsplans



## 6.6 Literatur zur Wertermittlung

### [1] Gerardy, Möckel, Troff:

Praxis der Grundstücksbewertung. München (Loseblattsammlung), Stand 2022.

### [2] Kleiber, Simon:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2020.

### [3] Sprengnetter, H.O.:

Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen.

Sinzig, 2022

## 6.7 Rechtsgrundlagen für die Wertermittlung

### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 21. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5252)

### **BauGB:**

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).

### **BauGB-AV:**

Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch i.d.F. vom 15.06.2018 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Hessen 2018, Seite 258 vom 27.06.2018); zuletzt geändert durch Verordnung vom 20. September 2021 (GVBl. S. 582).

### **ImmoWertV:**

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

### **SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) i.d.F. vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012).

### **EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) i.d.F. vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015).

### **Leitfaden II zur einheitlichen Auswertung der Kaufverträge:**

Modelle zur Ermittlung wertrelevanter Daten von der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH) mit dem Stand Januar 2020 (zum Download unter [www.hvbg.hessen.de/immobilienwerte/produkte/kaufpreissammlung](http://www.hvbg.hessen.de/immobilienwerte/produkte/kaufpreissammlung))