

06.09.2023

## **B E K A N N T M A C H U N G**

zur 13. Sitzung des Haupt-, Finanz- und Digitalisierungsausschusses  
am Dienstag, 12.09.2023, 19:30 Uhr  
OT Arnoldshain, Dorfgemeinschaftshaus, im Großen Saal

### **T a g e s o r d n u n g**

1. Vorstellung des Konzeptes und weiteren Möglichkeiten für den Ausbau von Betreuungsplätzen der kath. Kirchengemeinde
2. Vorstellung des Konzeptes für den weiteren Ausbau von zusätzlichen Betreuungsplätzen der Montessori EcoSchool
3. Sachstandsbericht über den Stand der Digitalisierung der Gemeindeverwaltung Schmittentunus im Taunus
4. Mitteilungen
  - 4.1 des Vorsitzenden
  - 4.2 des Gemeindevorstandes
    - 4.2.1 Mitteilung Einkommensteueranteile für das 2. Quartal 2023
5. Genehmigung des letzten Protokolls
6. Sachstandsbericht "Mühlbachhaus", Hauptstraße 4, Niederreifenberg  
Stand 31.08.2023
7. Sachstandsbericht zum Flächentausch mit dem Land Hessen-Domänenverwaltung für die Errichtung einer Kindertagesstätte auf dem Pfarrheckenfeld in Oberreifenberg

gez.

Prof. Dr. Michael Dusemond  
Ausschussvorsitzender

## ÖFFENTLICHE NIEDERSCHRIFT

der 13. Sitzung des Haupt-, Finanz- und Digitalisierungsausschusses  
am Dienstag, 12.09.2023, 19:30 Uhr bis 22:25 Uhr  
im OT Arnoldshain, Dorfgemeinschaftshaus, im Großen Saal

---

### **Anwesenheiten**

Vorsitz:

Prof. Dr. Dusemond, Michael

Anwesend:

Ratzke, Karsten (CDU)

Eschweiler, Bernhard (FWG)

Hartung, Silke (CDU)

Dr. Hubertz, Irene (Grüne)

Marx, Julia (CDU)

Ziener, Karin (SPD)

Entschuldigt fehlten:

Kurdum, Hans (FWG)

Vom Sozialausschuss:

Dilger, Nathalie (CDU)

Düll, Peter (CDU)

Fomin-Fischer, Annett (b-now)

Wittfeld, Ursula (CDU)

Vom Gemeindevorstand:

Krügers, Julia (Bürgermeisterin)

Müller, Hartmut (Erster Beigeordneter)

Fischer-Gudszus, Rosemarie (Beigeordnete)

Von der Verwaltung waren anwesend:

VA Hemmann, Kathrin

VA Sommer, André (Schriftführer)

Gäste:

Pfarrer Blechschmidt, Tobias (Kath. Kirchengemeinde)

Ley, Ingo (Kath. Kirchengemeinde)

Seidenberger, Philipp (Geschäftsführer MES)

Krümmel, Nadja (administrative Kinderhausleitung MES)

## Sitzungsverlauf

Ausschussvorsitzender Prof. Dr. Michael Dusemond eröffnet die Sitzung des Haupt-, Finanz- und Digitalisierungsausschusses um 19:30 Uhr und stellt fest, dass die Einladung form- und fristgerecht erfolgt und der Ausschuss beschlussfähig ist.

Der Vorsitzende teilt mit, dass gemäß § 21 Absatz 1 der Geschäftsordnung der bisherige Tagesordnungspunkt 4 „Mitteilungen“ als neuer TOP 2 behandelt wird und die Tagesordnung entsprechend angepasst wird.

Dieser Änderung wird einstimmig zugestimmt.

### öffentliche Sitzung

#### **1. Vorstellung des Konzeptes und weiteren Möglichkeiten für den Ausbau von Betreuungsplätzen der kath. Kirchengemeinde**

Pfarrer Tobias Blechschmidt und Herr Ingo Ley der Katholischen Kirchengemeinde St. Franziskus und Klara – Usinger Land stellen die Möglichkeiten für eine Erweiterung/Ausbau von Betreuungsplätzen vor.

Neben der vorgelegten Machbarkeitsstudie ist für die Kath. Kirche (Kirchengemeinde) auch die Einbringung des Kirchengeländes in Niederreifenberg (ca. 7.000 m<sup>2</sup>) denkbar, um die Erweiterung/Ausbau zu ermöglichen. Für neue Kita-Baumaßnahmen stehen dem Bistum Limburg keine eigenen Mittel zur Verfügung, so dass die Gemeinde selbst die Planungs- und Baukosten sowie die B-Plan Änderung tragen muss, die Trägerschaft aber wie bisher von der Kirche übernommen werden kann. Die Kirche hält an den bestehenden Gruppen 3 + 2 fest und ist für Gespräche über einen Erwerb offen.

Grundsätzlich ist die Kirchengemeinde für alle Gespräche bereit. Entscheidend für weitere Planungen sind die tatsächlichen Bedarfe und von Seiten der Gemeinde eine entsprechende Beschlussfassung/-Absichtserklärung. Expertisen von Referenzprojekten können zur Verfügung gestellt werden.

#### **2. Mitteilungen**

##### **2.1 des Vorsitzenden**

Der Vorsitzende teilt mit, dass der Tagesordnungspunkt „Sachstandsbericht über den Stand der Digitalisierung der Gemeindeverwaltung Schmitten im Taunus“ auf der nächsten Sitzung des HFD behandelt wird. Auch das Thema einer möglichen Zisternenfördersatzung befindet sich derzeit noch in Prüfung.

##### **2.2 des Gemeindevorstandes**

2.2.1 Mitteilung Einkommensteueranteile für das 2. Quartal 2023

2.2.2 Freibad Schmitten

Erlöse und Besucherzahlen aus den Jahren 2019 bis 2023

2.2.3 Nachtrag zum Bedarfs- und Entwicklungsplan der Feuerwehren der Gemeinde Schmitten im Taunus

2.2.4 Warntag am 14.09.2023

2.2.5 Einladung zur Vorstellung der Forstlichen Planung und Wirtschaftsführung am 10. Oktober 2023

### **3. Genehmigung des letzten Protokolls**

#### **Beschluss**

Das Protokoll Nr. 012 über die Sitzung des Haupt-, Finanz- und Digitalisierungsausschusses am 27.06.2023 wird zur Kenntnis genommen und genehmigt.

#### **Beratungsergebnis:**

Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

### **4. Vorstellung des Konzeptes für den weiteren Ausbau von zusätzlichen Betreuungsplätzen der Montessori EcoSchool**

Herr Philipp Seidenberger (Geschäftsführer MES) und Frau Nadja Krümmel (administrative Kinderhausleitung MES) stellen das Erweiterungskonzept für den Ausbau der Betreuungsplätze der Montessori EcoSchool – Oberreifenberg vor. Für die geplante Erweiterung ist der Abschluss eines neuen Rahmenvertrages auf mind. 10 Jahre notwendig. Die vorgelegten Kalkulationen sehen 30 U3 Plätze und 70 Ü3 Plätze vor.

### **5. Sachstandsbericht über den Stand der Digitalisierung der Gemeindeverwaltung Schmitten im Taunus**

#### **Beschluss**

Der Tagesordnungspunkt wird auf der nächsten Sitzung des HFD vorgestellt.

#### **Beratungsergebnis:**

Abgesetzt

### **6. Sachstandsbericht "Mühlbachhaus", Hauptstraße 4, Niederreifenberg SM-7/2023 Stand 31.08.2023**

Frau Bürgermeisterin Julia Krügers erläutert den vorgelegten Sachstandsbericht zum Mühlbachhaus.

#### **Empfehlung:**

Der Haupt-, Finanz- und Digitalisierungsausschuss nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis und empfiehlt der Gemeindevertretung die Verweisung in den Bau-, Planung- und Verkehrsausschuss. Hierzu ist der Architekt einzuladen und eine Aufschlüsselung der Gebäudesanierungskosten der einzelnen Gewerke zu erläutern.

#### **Beratungsergebnis:**

Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

**7. Sachstandsbericht zum Flächentausch mit dem Land Hessen-Domänenverwaltung für die Errichtung einer Kindertagesstätte auf dem Pfarrheckenfeld in Oberreifenberg**

**SM-8/2023**

**Beschluss:**

Der Haupt-, Finanz- und Digitalisierungsausschuss nimmt den Sachstandsbericht zum Grundstückstausch mit dem Land Hessen-Domänenverwaltung zur Kenntnis.

**Beratungsergebnis:**

Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

Ausschussvorsitzender Prof. Dr. Michael Dusemond schließt die Sitzung des Haupt-, Finanz- und Digitalisierungsausschusses um 22:25 Uhr und bedankt sich bei den Ausschussmitgliedern für Ihre Teilnahme.

Schmitten, 19.09.2023

Ausschussvorsitzender  
Prof. Dr. Michael Dusemond

Schriftführer  
André Sommer



## Freibad Schmitten

### Erlöse und Besucherzahlen aus den Jahren 2019 bis 2023

zuletzt erstellt und überarbeitet von Nicole Lauth (Gemeindekasse Schmitten)

Stand: 12.09.2023



Schwimmbadeinnahmen	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Vorverkauf im April</b>					<b>01.04.23 - 14.05.23</b>
Kasse Rathaus	25.330,00 €	Ausfall wg. Corona	Ausfall wg. Corona	7.290,00 €	7.635,00 €
Online-Zahlungssystem	-----	-----	-----	5.391,00 €	13.277,50 €
<b>Gesamt</b>	<b>25.330,00 €</b>	-----	-----	<b>12.681,00 €</b>	<b>20.912,50 €</b>
					<b>15.05.23 - 10.09.23</b>
Schwimmbad/Kiosk	52.095,50 €	kein Barverkauf	kein Barverkauf	27.400,50 €	52.277,00 €
Online-Zahlungssysteme	-----	24.012,00 €	36.310,50 €	6.527,50 €	4.359,00 €
<b>Gesamt</b>	<b>52.095,50 €</b>	<b>24.012,00 €</b>	<b>36.310,50 €</b>	<b>33.928,00 €</b>	<b>56.636,00 €</b>
<b>Insgesamt (Vorverkauf und lfd. Saison)</b>	<b>77.425,50 €</b>	<b>24.012,00 €</b>	<b>36.310,50 €</b>	<b>46.609,00 €</b>	<b>77.548,50 €</b>
enthaltene Umsatzsteuer 7%	5.065,22 €	1.570,88 €	2.375,45 €	3.049,19 €	5.073,27 €
<b>Netto Einnahmen</b>	<b>72.360,28 €</b>	<b>22.441,12 €</b>	<b>33.935,05 €</b>	<b>43.559,81 €</b>	<b>72.475,23 €</b>

Nebeneinnahmen	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Werbebanner (netto)</b>	<b>5.201,68 €</b>	-----	<b>5.281,51 €</b>	<b>4.821,43 €</b>	<b>4.781,51 €</b>
19% Umsatzsteuer	988,32 €	-----	1.003,49 €	916,07 €	908,49 €
<b>Verleih von Sonnenschirmen und -liegen</b>	<b>244,34 €</b>	-----	<b>63,87 €</b>	<b>286,00 €</b>	<b>306,72 €</b>
19% Umsatzsteuer	46,42 €	-----	12,13 €	54,34 €	58,28 €
<b>Sponsoring Müller &amp; Co (Nettobetrag)</b>	-----	-----	<b>5.000,00 €</b>	<b>5.000,00 €</b>	<b>5.000,00 €</b>
<b>Sponsoring Mainova (Nettobetrag)</b>	-----	-----	-----	-----	<b>20.000,00 €</b>
<b>Gesamt</b>	<b>6.480,76 €</b>	-----	<b>11.361,00 €</b>	<b>11.077,84 €</b>	<b>31.055,00 €</b>
<b>Netto - Nebeneinnahmen</b>	<b>5.446,02 €</b>	-----	<b>10.345,38 €</b>	<b>10.107,43 €</b>	<b>30.088,24 €</b>

<b>Schwimmbad + Nebeneinnahmen insg.netto</b>	<b>77.806,30 €</b>	<b>22.441,12 €</b>	<b>44.280,42 €</b>	<b>53.667,24 €</b>	<b>102.563,47 €</b>
---	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	---------------------

#### Erläuterungen zur Schwimmbadsaison:

Besucherzahlen, Auswertung Bäder Suite	2019	2020	2021	2022	2023
Erwachsene	25.471	6.551	7.023	17.805	18.237
Kinder	s.o.	3.498	4.333	7.422	6.415
<b>Gesamt:</b>	<b>25.471</b>	<b>10.049</b>	<b>11.356</b>	<b>25.227</b>	<b>24.652</b>

Die oben aufgeführten Besucherzahlen beinhalten auch den Eintritt von Erwachsenen und Kindern mit Dauer- und Zwölfertkarten.

#### Allgemeines:

Die offizielle Badesaison des Freibades ist von Mai bis September.

Der Vorverkauf der Dauer- und Familienkarten startet jedes Jahr im April.

Diese Aufstellung stellt sämtliche Zahlen in Netto dar (Schwimmbadkarten 7 % MwSt. und der Verleih der Sonnenliegen und -schirmen 19% Mwst).

Die Eintrittspreise vom Schwimmbad wurden zuletzt im Jahr 2012 erhöht.

#### Hinweise zu den Vorjahren:

2018 sprach man bereits schon von einem Jahrhundertssommer, der im nächsten Jahr einen erfolgreichen Vorverkauf einbrachte.

Das Jahr 2019 war ein Rekordjahr - sowohl im Vorverkauf, als auch später im laufenden Betrieb.

In den Jahren 2020 und 2021 wurde durch den Ausbruch von Corona der Schwimmbadbetrieb nur nach den Vorgaben vom Land Hessen geführt (begr. Anzahl der Besucher, Hygienevorschriften).

Der Ticketverkauf wurde erstmalig online ermöglicht. Der Verkauf im Rathaus wurde beibehalten.

#### Marketing:

Erstmals Werbeflyer 6-seitig für das Freibad Schmitten (Hinweis auf Pandemie Regelungen) – Beilage in Schmittener Nachrichten an alle Haushalte

#### Jahr 2022

Sommerferien vom 25.07. bis 02.09.2022 (Straßensperrung Dorfweil-Schmitten in den Sommerferien)

#### Marketing:

Neuer Webauftakt des Freibads auf [www.schmitten.de/freibad](http://www.schmitten.de/freibad)

Überarbeitung Eintrag auf [www.taunus.info](http://www.taunus.info).

Intensivierung Pressearbeit, Schmittener Nachrichten und Social Media

2. Auflage Werbeflyer Freibad Schmitten (Verteilung an Hotellerie und Gastronomie im Gemeindegebiet, Feldberghaus, Info-Zentrum Hohe Mark)

Erstmals freier Eintritt für die Mitglieder der Jugendfeuerwehr als Förderung der Jugendarbeit der FFW.

Erstmals Schaffung von Fahrradständern (mit Spenden finanziert).

#### Jahr 2023

Sommerferien vom 24.07. bis 01.09.2023 (Straßensperrung Dorfweil-Schmitten in den Sommerferien)

Der nasse Monat Juli mit den häufigen Niederschlägen ließ zum Vorjahr über 2.400 weniger Gäste das Schwimmbad besuchen.

Die Besucherzahlen beinhalten auch den freien Eintritt der Jugendfeuerwehr (304 Besuche).

12.922 Besucher haben sich für den Kauf direkt vor Ort (im Schwimmbad) entschieden.

#### Marketing:

Branding Freibad: Neues Schild im Freibad

Erstmals Werbebanner am Sandplacken / Standort mit fast der höchsten Frequenz an Werbekontakten im Gemeindegebiet

Künftig Cross Selling Wohnmobilstellplätze (Sandplacken/Gr. Feldberg) ⇔ Freibad durch gleiches Online Ticketsystem

Vorstellung Freibad als Freizeitmöglichkeit in der Neuauflage der Taunus Touristik Service Broschüre „Wohnmobil & Caravan“

Verstetigung freier Eintritt für die Mitglieder der Jugendfeuerwehr als Förderung der Jugendarbeit der FFW

Kühlwagen für die Saison als Lagerraum für das Bistro (mit Spenden finanziert) – außerhalb der Saison soll der Wagen Vereinen für Feste etc. zur Verfügung stehen. / der Wagen wird als „Freibad“ gebrandet und ist somit Werbeträger auf Dorffesten u.ä.

Umrüstung Schließfächer Umkleide von D-Mark auf Euro Münzen.

**Nachtrag**  
**zum**  
**Bedarfs- und Entwicklungsplan**  
in der Fassung vom 06. September 2022



Schmitten, 31. Juli 2023

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Personal- und Ausbildungsstatistik</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Aktualisierte IST- Struktur</b> .....	<b>5</b>
4.1 Feuerwehren .....	5
4.1.1 Feuerwehr Arnoldshain.....	5
4.1.2 Feuerwehr Brombach.....	6
4.1.3 Feuerwehr Dorfweil .....	7
4.1.4 Feuerwehr Hunoldstal.....	8
4.1.5 Feuerwehr Niederreifenberg .....	9
4.1.6 Feuerwehr Oberreifenberg.....	10
4.1.7 Feuerwehr Schmitten.....	11
4.1.8 Feuerwehr Seelenberg .....	12
4.1.9 Feuerwehr Treisberg .....	13
<b>4. Aktualisierter SOLL – IST Vergleich</b> .....	<b>14</b>
5.1 Ortsteil Arnoldshain.....	14
5.2 Ortsteil Brombach .....	16
5.3 Ortsteil Dorfweil .....	18
5.4 Ortsteil Hunoldstal.....	20
5.5 Schmitten Nord .....	22
5.6 Ortsteil Niederreifenberg .....	24
5.7 Ortsteil Oberreifenberg.....	26
5.8 Ortsteil Schmitten.....	28
5.9 Schmitten Mitte.....	30
5.10 Ortsteil Seelenberg .....	32
5.11 Ortsteil Treisberg .....	34
<b>5. Fahrzeugkonzept</b> .....	<b>36</b>
<b>6. Erläuterungen</b> .....	<b>38</b>

# 1. Einleitung

Der Bedarfs- und Entwicklungsplan in der Fassung vom 06. September 2022 basiert auf statistischen Zahlen des Feuerwehr-Verwaltungssoftware Florix. Im Nachgang wurde festgestellt, dass die Zahlen der Personal- und Ausbildungsstatistik nicht dem aktuellen Stand entsprechen. Die Zahlen werden in diesem Addendum aktualisiert.

Daraus ergibt sich auch die Aktualisierung von Kapitel 4.1 IST-Struktur, Kapitel 5 SOLL-IST Vergleich sowie ein aktualisiertes Fahrzeugkonzept.

## 2. Personal- und Ausbildungsstatistik

Stand 24. Juli 2023

	Arnoldshain	Brombach	Dorfweil	Hunoldstal	Niederreifenberg	Oberreifenberg	Schmitten	Seelenberg	Treisberg	Gesamtzahl
<b>Einsatzabteilung FF</b>										
<b>Vorhandene Ausbildungen (Feuerwehr Grundausbildung)</b>										
Mitglieder Einsatzabteilung FF	32	13	25		34	33	8	23	11	179
Truppmannausbildung Teil 1 (F-I)	26	13	21		31	29	7	19	10	156
<b>Einsetzbare Atemschutzgeräteträger (Stichtag)</b>										
davon mit Atemschutzüberwachung nach FwDV 7	13	3	12		16	17	3	8	4	81
Lehrgang "Atemschutzgeräteträger" (F-Atr)	17	10	13		18	18	10	12	4	102
Gültige Tauglichkeit, G 26.3 - Atemschutz	12		11		12	9	3	8	3	58
Gültige Tauglichkeit, jährliche Belastungsübung (AS-ÜS)	10		10		9	8	3	4		42
Gültige Tauglichkeit, Unterweisung Atemschutz	15	5	11		9	7	1	3	1	52
Gültige Tauglichkeit, Einsatzübung unter Atemschutz		1								1
Gültige Tauglichkeit, jährliche Einsatzübung Atemschutz	11	1	9		11	8	1	6		48
Ergebnis (alle Auflagen erfüllt)	9		7		4	6	1	2		29
<b>Vorhandene Ausbildungen (Weitere Ausbildungen)</b>										
Atemschutzgeräteträgerlehrgang II (F-Atr II)	3	1	6		3	1		3		17
Lehrgang "Maschinisten" (F-Ma)	12	6	11		12	14	7	10	6	79
Lehrgang "Sprechfunker" (F/K-Sprechfunk)	14	1	9		8	16	5	12	3	68
Lehrgang "Truppführer" (F-II)	12	5	9		10	12	5	9	4	66
Lehrgang "Gruppenführer" (F-III) (* 2)	6	2	7		7	4	1	5		32
Lehrgang "Zugführer" (F-IV)	4		2		1	1	1	2		11
Lehrgang "Verbandsführer" (F/B/K-V) (* 4)	2		2		1	1		2		8
Lehrgang "Leiter einer Feuerwehr" (F-VI)	3	1			2	1	1	2		10

Blau markierte Zahlen wurden händisch angepasst

### 3. Aktualisierte IST- Struktur

In diesem Abschnitt werden vorhandenes Personal und Material ermittelt und die vorhandenen organisatorischen Strukturen aufgezeigt.

#### 4.1 Feuerwehren

##### 4.1.1 Feuerwehr Arnoldshain

###### Feuerwehrgerätehaus:

Standort:	Taunusstraße 42 a
Umkleidemöglichkeiten:	Für 24 Einsatzkräfte im Anbau für den Rest in der Fahrzeughalle
Stellflächen der Einsatzfahrzeuge:	4
Unterrichts und Aufenthaltsräume:	ausreichend vorhanden

###### Personalbestand:

Aktive Mitglieder:	32
Tageseinsatzstärke:	14
Zugführer:	04
Gruppenführer:	06
Atenschutzgeräteträger:	13

###### **Fahrzeuge:**

<u>Fahrzeugtyp</u>	<u>Baujahr</u>	<u>Ersatzbeschaffung</u>
LF 10	2018	2043
TLF 8/18	1988	2029
GW-Z	1995	
ELW1	2016	2028

#### 4.1.2 Feuerwehr Brombach

##### Feuerwehrgerätehaus:

Standort:	Usinger Straße 31
Umkleidemöglichkeiten:	nur in der Fahrzeughalle
Stellflächen der Einsatzfahrzeuge:	2
Unterrichts und Aufenthaltsräume:	ausreichend vorhanden

##### Personalbestand:

Aktive Mitglieder:	13
Tageseinsatzstärke:	02
Zugführer:	00
Gruppenführer:	02
Atemschutzgeräteträger:	03

##### **Fahrzeuge:**

<u>Fahrzeugtyp</u>	<u>Baujahr</u>	<u>Ersatzbeschaffung</u>
TSF-W	1998	2023*
MTW	2014	

\* Ersatzbeschaffung nach neuer Planung des Standort Schmitten Nord

### 4.1.3 Feuerwehr Dorfweil

#### Feuerwehrgerätehaus:

Standort:	Ringstraße 24
Umkleidemöglichkeiten:	für 24 Einsatzkräfte vorhanden
Stellflächen der Einsatzfahrzeuge:	2
Unterrichts und Aufenthaltsräume:	ausreichend vorhanden

#### Personalbestand:

Aktive Mitglieder:	25
Tageeinsatzstärke:	7
Zugführer:	2
Gruppenführer:	7
Atenschutzgeräteträger:	12

#### **Fahrzeuge:**

<b><u>Fahrzeugtyp</u></b>	<b><u>Baujahr</u></b>	<b><u>Ersatzbeschaffung</u></b>
TSF-W	1996	2021*
MTW	2012	

\* Ersatzbeschaffung nach neuer Planung des Standort Schmitten Nord

#### **4.1.4 Feuerwehr Hunoldstal**

##### **Feuerwehrgerätehaus:**

Standort:	Im Gründchen 5
Umkleidemöglichkeiten:	nur in Fahrzeughalle
Stellflächen der Einsatzfahrzeuge:	1
Unterrichts und Aufenthaltsräume:	ausreichend vorhanden

##### **Personalbestand:**

Aktive Mitglieder:	0
Tageeinsatzstärke:	0
Zugführer:	0
Gruppenführer:	0
Atemschutzgeräteträger:	0

**Die Einsatzabteilung der Feuerwehr Hunoldstal wurde durch eine nicht vorhandene Wehrführung im Januar 2022 der Wehr Brombach zugeordnet. Dadurch resultiert ein Personalbestand von 0. Es ist lediglich die Infrastruktur vorhanden.**

##### **Fahrzeuge:**

<b><u>Fahrzeugtyp</u></b>	<b><u>Baujahr</u></b>	<b><u>Ersatzbeschaffung</u></b>
TSF-W	2002	2027

\* Ersatzbeschaffung nach neuer Planung des Standort Schmitten Nord, Fahrzeug wurde in den OT Schmitten stationiert.

#### **4.1.5 Feuerwehr Niederreifenberg**

##### Feuerwehrgerätehaus:

Standort:	Brunhildestraße 68
Umkleidemöglichkeiten:	für 36 Einsatzkräfte vorhanden
Stellflächen der Einsatzfahrzeuge:	5
Unterrichts und Aufenthaltsräume:	ausreichend vorhanden
Atemschutzwerkstatt	1

##### Personalbestand:

Aktive Mitglieder:	34
Tageseinsatzstärke:	6
Zugführer:	1
Gruppenführer:	7
Atemschutzgeräteträger:	16

##### **Fahrzeuge:**

<b><u>Fahrzeugtyp</u></b>	<b><u>Baujahr</u></b>	<b><u>Ersatzbeschaffung</u></b>
LF10-KatS	2020	2045
TLF 24/50	1999	
VRW	2006	2031
MTW	2019	
SW-KatS	2017	Bundesfahrzeug

#### **4.1.6 Feuerwehr Oberreifenberg**

##### Feuerwehrgerätehaus:

Standort:	Schulstraße 4
Umkleidemöglichkeiten:	für 30 Einsatzkräfte vorhanden
Stellflächen der Einsatzfahrzeuge:	4
Unterrichts und Aufenthaltsräume:	ausreichend vorhanden

##### Personalbestand:

Aktive Mitglieder:	33
Tageseinsatzstärke:	11
Zugführer:	1
Gruppenführer:	4
Atenschutzgeräteträger:	17

##### **Fahrzeuge:**

<b><u>Fahrzeugtyp</u></b>	<b><u>Baujahr</u></b>	<b><u>Ersatzbeschaffung</u></b>
LF8/6	1995	2020
TLF 16/25	2009	2034
MTW	1997	

#### **4.1.7 Feuerwehr Schmitten**

##### Feuerwehrgerätehaus:

Standort:	Dorfweilerstraße 28a
Umkleidemöglichkeiten:	in der Fahrzeughalle für 36 Einsatzkräfte
Stellflächen der Einsatzfahrzeuge:	2
Unterrichts und Aufenthaltsräume:	ausreichend vorhanden

##### Personalbestand:

Aktive Mitglieder:	8
Tageseinsatzstärke:	2
Zugführer:	1
Gruppenführer:	1
Atenschutzgeräteträger:	3

##### **Fahrzeuge:**

<b><u>Fahrzeugtyp</u></b>	<b><u>Baujahr</u></b>	<b><u>Ersatzbeschaffung</u></b>
TSF-W (ehem. Hunoldstal)	2002	2027
MTW	2006	

#### **4.1.8 Feuerwehr Seelenberg**

##### Feuerwehrgerätehaus:

Standort:	Camberger Straße 8
Umkleidemöglichkeiten:	nur in Fahrzeughalle
Stellflächen der Einsatzfahrzeuge:	2
Unterrichts und Aufenthaltsräume:	ausreichend vorhanden

##### Personalbestand:

Aktive Mitglieder:	23
Tageeinsatzstärke:	4
Zugführer:	2
Gruppenführer:	5
Atenschutzgeräteträger:	8

##### **Fahrzeuge:**

<b><u>Fahrzeugtyp</u></b>	<b><u>Baujahr</u></b>	<b><u>Ersatzbeschaffung</u></b>
TSF-W	2014	2039
MTW	1997	

#### **4.1.9 Feuerwehr Treisberg**

##### Feuerwehrgerätehaus:

Standort :	Hunoldstaler Straße
Umkleidemöglichkeiten:	nur in Fahrzeughalle
Stellflächen der Einsatzfahrzeuge:	1
Unterrichts und Aufenthaltsräume:	ausreichend vorhanden

##### Personalbestand:

Aktive Mitglieder:	11
Tageseinsatzstärke:	2
Zugführer:	0
Gruppenführer:	0
Atenschutzgeräteträger:	4

##### **Fahrzeuge:**

<b><u>Fahrzeugtyp</u></b>	<b><u>Baujahr</u></b>	<b><u>Bemerkungen</u></b>
KLF	2009	2034

## 4. Aktualisierter SOLL – IST Vergleich

### 5.1 Ortsteil Arnoldshain

Gerätehaus	SOLL	IST DIN 14092	IST
Standort		Taunusstraße 42 a	Taunusstraße 42 a
Umkleideraum gem. gültigen Vorschriften incl. Trennung nach Geschlechtern	ja	nein	ja
Schulungsraum	ja	ja	ja
Aufenthaltsraum	ja	ja	ja
Anzahl Stellplätze gem. gültigen Vorschriften Abgasabsaugung	4	0	4
Parkplätze für Einsatzkräfte	20	0	8
Duschen für Einsatzkräfte	2	0	0
Schwarz/Weiß Trennung	ja	nein	nein

Personal	SOLL	IST
Gesamtpersonal	30	32
Tageseinsatzstärke	9	16
Zugführer	3	4
Gruppenführer	4	6
Atemschutzgeräteträger	20	13

## Ortsteil Arnoldshain

<b>Fahrzeuge</b>	<b>SOLL</b>	<b>IST</b>
<b>ELW1</b>	1	1
<b>LF 10</b>	1	1
<b>StLF 20/25</b>	1	0
<b>TLF 8/18</b>	0	1
<b>GW Z</b>	0	1

### Hinweis:

Die Fahrzeuge der Feuerwehr Arnoldshain ELW 1, LF 10 sind gemäß dem Katastrophenschutzkonzept des Landes Hessen als Löschzug Nr.18 (LZ 18) vorgesehen. Das Konzept sieht vor, dass jede Kommune in Hessen aus den Reihen ihrer Feuerwehr einen Katastrophenschutzzug zusammenstellt.

## 5.2 Ortsteil Brombach

Gerätehaus	SOLL	IST nach DIN	IST
Standort		Usinger Straße 31	Usinger Straße 31
Umkleideraum Gem. gültigen Vorschriften incl. Trennung nach Geschlechtern	JA	NEIN	NEIN
Schulungsraum	JA	JA	JA
Aufenthaltsraum	JA	JA	JA
Anzahl Stellplätze Gem. gültigen Vorschriften Abgasabsaugung	2	0	2
Parkplätze für Einsatzkräfte	6	0	0
Duschen für Einsatzkräfte	2	0	0
Schwarz/weiß Trennung	ja	nein	nein

Personal	SOLL	IST
Gesamtpersonal	12	13
Tageseinsatzstärke	6	2
Zugführer	0	0
Gruppenführer	2	2
Atenschutzgeräteträger	10	9

**Ortsteil Brombach**

<b>Fahrzeuge</b>	<b>SOLL</b>	<b>IST</b>
<b>MTW</b>	1	1
<b>TSF - W</b>	1	1

### 5.3 Ortsteil Dorfweil

Gerätehaus	SOLL	IST nach DIN	IST
Standort		Ringstr. 24	Ringstr. 24
Umkleideraum Gem. gültigen Vorschriften incl. Trennung nach Geschlechtern	JA	NEIN	JA
Schulungsraum	JA	JA	JA
Aufenthaltsraum	JA	JA	JA
Anzahl Stellplätze Gem. gültigen Vorschriften Abgasabsaugung	2	0	2
Parkplätze für Einsatzkräfte	6	0	0
Duschen für Einsatzkräfte	2	0	0
Schwarz/weiß Trennung	JA	NEIN	NEIN

Personal	SOLL	IST
Gesamtpersonal	12	25
Tageeinsatzstärke	6	7
Zugführer	0	2
Gruppenführer	2	7
Atemschutzgeräteträger	10	12

## Ortsteil Dorfweil

<b>Fahrzeuge</b>	<b>SOLL</b>	<b>IST</b>
<b>MTW</b>	1	1
<b>TSF - W / TH*</b>	1	1

\* Tragkraftspritzenfahrzeug mit einem Wassertank von 500 Liter Fassungsvermögen.

TH = Sonderausstattung Technische Hilfe

## 5.4 Ortsteil Hunoldstal

<b>Gerätehaus</b>	<b>SOLL</b>	<b>IST nach DIN</b>	<b>IST</b>
<b>Standort</b>		Im Gründchen 5	Im Gründchen 5
<b>Umkleideraum</b> Gem. gültigen Vorschriften incl. Trennung nach Geschlechtern	JA	NEIN	NEIN
<b>Schulungsraum</b>	JA	JA	JA
<b>Aufenthaltsraum</b>	JA	JA	JA
<b>Anzahl Stellplätze</b> Gem. gültigen Vorschriften Abgasabsaugung	1	0	1
<b>Parkplätze für Einsatzkräfte</b>	6	0	0
<b>Duschen für Einsatzkräfte</b>	2	0	0
<b>Schwarz/weiß Trennung</b>	JA	NEIN	NEIN

<b>Personal</b>	<b>SOLL</b>	<b>IST</b>
<b>Gesamtpersonal</b>	12	0
<b>Tageeinsatzstärke</b>	6	0
<b>Zugführer</b>	0	0
<b>Gruppenführer</b>	2	0
<b>Atenschutzgeräteträger</b>	10	0

## Ortsteil Hunoldstal

<b>Fahrzeuge</b>	<b>SOLL</b>	<b>IST</b>
<b>TSF – W*</b>	1	1

Das Fahrzeug wurde in den OT Schmitten als Ersatz für das dortige TSF-W Bj. 1991 umgestellt.

## 5.5 Schmitten Nord

	<b>SOLL</b>	<b>IST nach DIN</b>	<b>IST</b>
<b>Gerätehaus</b>			
<b>Standort</b>	N.N.	N.N.	N.N.
<b>Umkleideraum</b> Gem. gültigen Vorschriften incl. Trennung nach Geschlechtern	JA		
<b>Schulungsraum</b>	JA		
<b>Aufenthaltsraum</b>	JA		
<b>Anzahl Stellplätze</b> Gem. gültigen Vorschriften Abgasabsaugung	4		
<b>Parkplätze für Einsatzkräfte</b>	18		
<b>Duschen für Einsatzkräfte</b>	2		
<b>Schwarz/weiß Trennung</b>	JA		

<b>Personal</b>	<b>SOLL</b>	<b>IST</b>
<b>Gesamtpersonal</b>	<b>30</b>	<b>38</b>
<b>Tageseinsatzstärke</b>	<b>10</b>	<b>9</b>
<b>Zugführer</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>Gruppenführer</b>	<b>4</b>	<b>9</b>
<b>Atenschutzgeräteträger</b>	<b>20</b>	<b>15</b>

<b>Fahrzeuge</b>	<b>SOLL</b>	<b>IST</b>
<b>HLF 10</b>	1	0
<b>MLF</b>	1	0
<b>GW-Logistik</b>	1	0
<b>MTW</b>	1	2

\* Fahrzeuge wie z.B. das MTW können aus dem Bestand der Ortsteile mitübernommen werden.

## 5.6 Ortsteil Niederreifenberg

Gerätehaus	SOLL	IST DIN 14092	IST
Standort		Brunhildestraße 68	Brunhildestraße 68
Umkleideraum gem. gültigen Vorschriften incl. Trennung nach Geschlechtern	JA	JA	JA
Schulungsraum	JA	JA	JA
Aufenthaltsraum	JA	JA	JA
Anzahl Stellplätze gem. gültigen Vorschriften Abgasabsaugung	5	0	5
Parkplätze für Einsatzkräfte	21	0	21
Duschen für Einsatzkräfte	2	0	0
Schwarz/Weiß Trennung	JA	NEIN	NEIN

Personal	SOLL	IST
Gesamtpersonal	30	34
Tageseinsatzstärke	9	6
Zugführer	3	1
Gruppenführer	4	7
Atenschutzgeräteträger	20	16

<b>Fahrzeuge</b>	<b>SOLL</b>	<b>IST</b>
<b>MTW</b>	1	1
<b>LF 10</b>	1	1
<b>StLF 20/25</b>	1	0
<b>VRW</b>	1	1
<b>TLF 24/50</b>	1	1
<b>SW-KATS</b>	0	1*

\* Bundesfahrzeug

**Hinweis:**

Die Fahrzeuge der Feuerwehr Niederreifenberg LF 10, SW-KATS sind gemäß dem Katastrophenschutzkonzept des Landes Hessen als Löschzug Nr.18 (LZ 18) vorgesehen. Das Konzept sieht vor, dass jede Kommune in Hessen aus den Reihen ihrer Feuerwehr einen Katastrophenschutzzug zusammenstellt.

## 5.7 Ortsteil Oberreifenberg

Gerätehaus	SOLL	IST nach DIN	IST
Standort		Schulstraße 4	Schulstraße 4
Umkleideraum gem. gültigen Vorschriften incl. Trennung nach Geschlechtern	JA	NEIN	JA
Schulungsraum	JA	JA	JA
Aufenthaltsraum	JA	JA	JA
Anzahl Stellplätze gem. gültigen Vorschriften Abgasabsaugung	3	0	4
Parkplätze für Einsatzkräfte	15	0	6
Duschen für Einsatzkräfte	2	0	0
Schwarz/Weiß Trennung	JA	NEIN	NEIN

Personal	SOLL	IST
Gesamtpersonal	30	33
Tageeinsatzstärke	9	9
Zugführer	3	1
Gruppenführer	4	4
Atemschutzgeräteträger	20	17

<b>Fahrzeuge</b>	<b>SOLL</b>	<b>IST</b>
<b>MTW</b>	1	1
<b>LF10</b>	1	1
<b>StLF 20/25</b>	1	1

## 5.8 Ortsteil Schmitten

Gerätehaus	SOLL	Ist nach DIN	IST
Standort	Dorfweilerstraße	Dorfweilerstraße	Dorfweilerstraße
Umkleideraum gem. gültigen Vorschriften incl. Trennung nach Geschlechtern	JA	NEIN	NEIN
Schulungsraum	JA	JA	JA
Aufenthaltsraum	JA	JA	JA
Anzahl Stellplätze gem. gültigen Vorschriften Abgasabsaugung	3	0	2
Parkplätze für Einsatzkräfte	6	0	6
Duschen für Einsatzkräfte	JA	JA	NEIN
Schwarz/Weiß Trennung	JA	JA	NEIN

Personal	SOLL	IST
Gesamtpersonal	30	8
Tageeinsatzstärke	9	2
Zugführer	3	1
Gruppenführer	4	1
Atemschutzgeräteträger	20	3

<b>Fahrzeuge</b>	<b>SOLL</b>	<b>IST</b>
<b>MLF</b>	1	0
<b>StLF20</b>	1	0
<b>TSF – W *</b>	0	1
<b>MTW</b>	1	1

## 5.9 Schmitten Mitte

	<b>SOLL</b>	<b>IST nach DIN</b>	<b>IST</b>
<b>Gerätehaus</b>			
<b>Standort</b>	N.N.	N.N.	N.N.
<b>Umkleideraum</b> Gem. gültigen Vorschriften incl. Trennung nach Geschlechtern	JA		
<b>Schulungsraum</b>	JA		
<b>Aufenthaltsraum</b>	JA		
<b>Anzahl Stellplätze</b> Gem. gültigen Vorschriften Abgasabsaugung	4		
<b>Parkplätze für Einsatzkräfte</b>	18		
<b>Duschen für Einsatzkräfte</b>	2		
<b>Schwarz/weiß Trennung</b>	JA		

<b>Personal</b>	<b>SOLL</b>	<b>IST</b>
<b>Gesamtpersonal</b>	<b>30</b>	<b>40</b>
<b>Tageseinsatzstärke</b>	<b>10</b>	<b>18</b>
<b>Zugführer</b>	<b>2</b>	<b>5</b>
<b>Gruppenführer</b>	<b>4</b>	<b>7</b>
<b>Atenschutzgeräteträger</b>	<b>20</b>	<b>16</b>

<b>Fahrzeuge</b>	<b>SOLL</b>	<b>IST</b>
<b>(H)LF 10</b>	1	1
<b>MLF</b>	1	0
<b>TLF 2000/3000</b>	1	1
<b>MTW</b>	1	1
<b>ELW</b>	1	1

\* Fahrzeuge wie z.B. das MTW können aus dem Bestand der Ortsteile mitübernommen werden.

### 5.10 Ortsteil Seelenberg

Gerätehaus	SOLL	IST nach DIN	IST
Standort		Cambergerstr. 8	Cambergerstr. 8
Umkleideraum gem. gültigen Vorschriften incl. Trennung nach Geschlechtern	JA	NEIN	NEIN
Schulungsraum	JA	JA	JA
Aufenthaltsraum	JA	JA	JA
Anzahl Stellplätze gem. gültigen Vorschriften Abgasabsaugung	2	0	2
Parkplätze für Einsatzkräfte	6	6	6
Duschen für Einsatzkräfte	2	0	0
Schwarz/Weiß Trennung	JA	NEIN	NEIN

Personal	SOLL	IST
Gesamtpersonal	12	23
Tageseinsatzstärke	6	4
Zugführer	0	2
Gruppenführer	2	5
Atenschutzgeräteträger	10	8

<b>Fahrzeuge</b>	<b>SOLL</b>	<b>IST</b>
<b>TSF - W</b>	1	1
<b>MTW</b>	1	1

## 5.11 Ortsteil Treisberg

Gerätehaus	SOLL	IST nach DIN	IST
Standort		Hunoldstaler Straße	Hunoldstaler Straße
Umkleideraum gem. gültigen Vorschriften incl. Trennung nach Geschlechtern	JA	NEIN	JA
Schulungsraum	JA	NEIN	NEIN
Aufenthaltsraum	JA	JA	JA
Anzahl Stellplätze gem. gültigen Vorschriften Abgasabsaugung	1	0	1
Parkplätze für Einsatzkräfte	6	0	2
Duschen für Einsatzkräfte	2	0	0
Schwarz/Weiß Trennung	JA	NEIN	NEIN

Personal	SOLL	IST
Gesamtpersonal	12	11
Tageeinsatzstärke	6	2
Zugführer	0	0
Gruppenführer	2	0
Atemschutzgeräteträger	10	4

<b>Fahrzeuge</b>	<b>SOLL</b>	<b>IST</b>
<b>KLF</b>	1	1

## 5. Fahrzeugkonzept

Schutzbereich	Gefährdungsstufe	Ausrüstungsstufe 1			Ausrüstungsstufe 2		
		SOLL-Ausstattung nach FwOV	IST-Ausstattung	SOLL-Ausstattung	SOLL-Ausstattung nach FwOV	IST-Ausstattung	SOLL-Ausstattung
Arnoldshain	B3	MLF / LF10 StLF20	LF10 TLF16/25 (Oberreifenberg)	LF10 TLF16/25 (Oberreifenberg)	ELW1 HLF20 TLF4000 GW-L1 Hubrettungsfahrzeug	ELW1 (Arnoldshain/Mitte) LF20 (Stadt Neu-Anspach) TLF 24/50 (Niederreifenberg) SW-KATS (Niederreifenberg) DLK (Stadt Neu-Anspach)	ELW1 (Arnoldshain/Mitte) LF20 (Stadt Neu-Anspach) TLF 24/50 (Niederreifenberg) GW-L1 (Schmitten-Nord) DLK (Stadt Neu-Anspach)
	TH2	TSF-W / MLF	LF10	LF10	HLF20	LF20 (Stadt Neu-Anspach)	LF20 (Stadt Neu-Anspach)
Niederreifenberg	B3	MLF / LF10 StLF20	LF10 Kats TLF16/25 (Oberreifenberg)	LF10 Kats TLF16/25 (Oberreifenberg)	ELW1 HLF20 TLF4000 GW-L1 Hubrettungsfahrzeug	ELW1 (Arnoldshain/Mitte) LF20 (Stadt Neu-Anspach) TLF 24/50 SW-KATS (Niederreifenberg) DLK (Stadt Neu-Anspach)	ELW1 (Arnoldshain/Mitte) LF20 (Stadt Neu-Anspach) TLF 24/50 GW-L1 (Schmitten-Nord) DLK (Stadt Neu-Anspach)
	TH3	MLF / HLF10	LF10 Kats VRW (Niederreifenberg)	LF10 Kats VRW (Niederreifenberg)	ELW1 HLF20 mit MaZE	ELW1 (Arnoldshain/Mitte) LF20 (Stadt Neu-Anspach) RW (Stadt Oberursel)	ELW1 (Arnoldshain/Mitte) LF20 (Stadt Neu-Anspach) RW (Stadt Oberursel)
Oberreifenberg	B3	MLF / LF10 StLF20	LF8/6 TLF16/25	MLF TLF16/25	ELW1 HLF20 TLF4000 GW-L1 Hubrettungsfahrzeug	ELW1 (Arnoldshain/Mitte) LF20 (Stadt Neu-Anspach) TLF 24/50 (Niederreifenberg) SW-KATS (Niederreifenberg) DLK (Stadt Neu-Anspach)	ELW1 (Arnoldshain/Mitte) LF20 (Stadt Neu-Anspach) TLF 24/50 (Niederreifenberg) GW-L1 (Schmitten-Nord) DLK (Stadt Neu-Anspach)
	TH2	TSF-W / MLF	LF8/6	MLF	HLF20	LF20 (Stadt Neu-Anspach)	LF20 (Stadt Neu-Anspach)
Schmitten	B3	MLF / LF10 StLF20	TSF-W LF10 (Arnoldshain)	MLF LF10 (Arnoldshain) TLF16/25 (Oberreifenberg)	ELW1 HLF20 TLF4000 GW-L1 Hubrettungsfahrzeug	ELW1 (Arnoldshain/Mitte) LF20 (Stadt Neu-Anspach) TLF 24/50 (Niederreifenberg) SW-KATS (Niederreifenberg) DLK (Stadt Neu-Anspach)	ELW1 (Arnoldshain/Mitte) LF20 (Stadt Neu-Anspach) TLF 24/50 (Niederreifenberg) GW-L1 (Schmitten-Nord) DLK (Stadt Neu-Anspach)
	TH3	MLF / HLF10	TSF-W LF10 (Arnoldshain)	MLF LF10 (Arnoldshain)	ELW1 HLF20 mit MaZE	ELW1 (Arnoldshain/Mitte) LF20 (Stadt Neu-Anspach) RW (Stadt Oberursel)	ELW1 (Arnoldshain/Mitte) LF20 (Stadt Neu-Anspach) RW (Stadt Oberursel)

Seelenberg	B2	TSF-W / MLF	TSF-W	TSF-W	LF10 StLF20	LF10 (Niederreifenberg) TLF16/25 (Oberreifenberg)	LF10 (Niederreifenberg) TLF16/25 (Oberreifenberg)
	TH2	TSF-W / MLF	TSF-W	TSF-W	HLF20	LF20 (Stadt Neu-Anspach)	LF20 (Stadt Neu-Anspach)
Treisberg	B1	TSF / TSF-W	KLF TSF-W (Brombach)	KLF TSF-W	LF10 / StLF20	LF10 (Arnoldshain)	LF10 (Schmitten-Nord)
	TH2	TSF-W / MLF	KLF TSF-W (Brombach)	KLF TSF-W (Brombach)	HLF20	LF20 (Stadt Neu-Anspach)	LF20 (Stadt Neu-Anspach)
Schmitten Nord	B3	MLF / LF10 StLF20	TSF-W (Brombach) TSF-W (Dorfweil) TLF16/25 (Oberreifenberg)	LF10 (Dorfweil) TLF16/25 (Oberreifenberg)  Zusätzlich: MLF GW-L1	ELW1 HLF20 TLF4000 GW-L1 Hubrettungsfahrzeug	ELW1 (Arnoldshain/Mitte) LF20 (Stadt Neu-Anspach) TLF 24/50 (Niederreifenberg) SW-KATS (Niederreifenberg) DLK (Stadt Neu-Anspach)	ELW1 (Arnoldshain/Mitte) LF20 (Stadt Neu-Anspach) TLF 24/50 (Niederreifenberg) GW-L1 (Schmitten-Nord) DLK (Stadt Neu-Anspach)
	TH3	MLF / HLF10	TSF-W (Brombach) TSF-W (Dorfweil) LF10 (Arnoldshain)	LF10  Zusätzlich: MLF GW-L1	ELW1 HLF20 mit MaZE	ELW1 (Arnoldshain/Mitte) LF20 (Stadt Neu-Anspach) RW (Stadt Oberursel)	ELW1 (Arnoldshain/Mitte) LF20 (Stadt Neu-Anspach) RW (Stadt Oberursel)
Schmitten Mitte	B3	MLF / LF10 StLF20	LF10 (Arnoldshain) TLF16/25 (Oberreifenberg)	LF10 (Arnoldshain) TLF16/25 (Oberreifenberg)  Zusätzlich: MLF	ELW1 HLF20 TLF4000 GW-L1 Hubrettungsfahrzeug	ELW1 (Arnoldshain/Mitte) LF20 (Stadt Neu-Anspach) TLF 24/50 (Niederreifenberg) SW-KATS (Niederreifenberg) DLK (Stadt Neu-Anspach)	ELW1 (Arnoldshain/Mitte) LF20 (Stadt Neu-Anspach) TLF 24/50 (Niederreifenberg) GW-L1 (Schmitten-Nord) DLK (Stadt Neu-Anspach)
	TH3	MLF / HLF10	LF10 (Arnoldshain)	LF10 (Arnoldshain)	ELW1 HLF20 mit MaZE	ELW1 (Arnoldshain/Mitte) LF20 (Stadt Neu-Anspach) RW (Stadt Oberursel)	ELW1 (Arnoldshain/Mitte) LF20 (Stadt Neu-Anspach) RW (Stadt Oberursel)

## 6. Erläuterungen

### **Personal- und Ausbildungsstatistik:**

Die Personal- und Ausbildungsstatistik wurde zum einen durch nicht ausreichende Pflege in den Stammdaten als auch durch einen noch nicht nachvollziehbaren Fehler in der Erstellung der Statistik verfälscht dargestellt. Die Daten wurden in Florix korrigiert. Die Korrektur der fehlerhaften Auswertung konnte bisher noch nicht gelöst werden. Aus diesem Grund wurde die Statistik ergänzt und händisch korrigiert. Diese Statistik spiegelt den aktuellen Stand an Personal und Ausbildung.

Die Differenz zwischen Mitgliedern der Einsatzabteilung und Einsatzkräfte mit Truppmannausbildung hat zwei Gründe. Zum einen konnten durch eine verstärkte Mitgliederwerbung eine große Anzahl an Quereinsteigern gewonnen werden, die es jetzt gilt auf die Truppmannausbildung Teil 1 vorzubereiten. Ein weiterer Grund ist die Anzahl der von der Jugendfeuerwehr übergeleiteten Mitglieder, die ebenfalls noch die Truppmannausbildung Teil 1 absolvieren werden.

### **Fahrzeugkonzept:**

Nach Aktualisierung der Personal- und Ausbildungsstatistik, des IST-Stands und des SOLL-IST Vergleich ergeben sich abschließend im Fahrzeugkonzept folgende Änderungen:

1. Anstelle der für 2023 geplanten Beschaffung eines MLF für die Wehr Dorfweil im Jahr 2023 soll ein LF10 beschafft werden. Diese Anschaffung ist im Hinblick auf den neuen Standort Schmitten Nord erforderlich. Das Fahrzeug kann mit dem jetzigen Personal von Dorfweil und auch zukünftig mit Personal der Wache Schmitten Nord besetzt werden. Wenn der neue Standort Schmitten Nord sich in Zukunft als positiv wachsend herausstellt, kann dann entsprechend zum Ausbau ein weiteres MLF beschafft werden.
2. Daraus ergibt sich auch eine Änderung des im Jahr 2026 zur Beschaffung anstehende LF10 als Ersatz für das bestehende TSF-W. Dieses war perspektivisch für den Standort Schmitten Nord angedacht und wird unter Punkt 1 vorgezogen. An dieser Stelle würde dann das MLF für den Standort Nord beschafft werden.

Der in Ausrüstungsstufe stehende GW-L1 wird momentan durch den SW-KATS, stationiert am Standort Niederreifenberg, sichergestellt. Nach Fertigstellung des Gerätehaus Schmitten Nord wird nach dem aktuellen Bedarfs- und Entwicklungsplan ein GW-L1 beschafft.

### **Schlussbemerkung:**

Wie im Bedarfs- und Entwicklungsplan beschrieben, befinden sich die Feuerwehren in Schmitten in einem großen, zukunftsorientierten Veränderungsprozess. Wir möchten mit diesen Maßnahmen die Einsatzfähigkeit der Feuerwehren in Schmitten stärken und für die Zukunft ausrichten. Wir versprechen uns von der Gründung der Feuerwehr Schmitten Nord eine wesentliche Erhöhung der Schlagkräftigkeit der Feuerwehren für die strukturell schwachen Ortsteile Hunoldstal und Brombach, die aktuell vor allem von der Wehr Dorfweil kompensiert wird. Ein attraktiver, neuer Standort mit neuem Fahrzeugkonzept wird die Feuerwehren insgesamt stärken und somit zukunftsweisend für Schmitten sein. Dieser neue Standort wird Vorbild für weitere Veränderungen in der Struktur sein. Ein weiterer erforderlicher Schritt, nach Gründung und Erstellung der Feuerwehr Schmitten Nord, wird die Gründung der Feuerwehr Schmitten Mitte sein. Wie im Bedarfs- und Entwicklungsplan beschrieben, fasst dies die Ortsteile Schmitten und Arnoldshain zusammen.

Das Fahrzeugkonzept wurde bereits mit Blick auf die bevorstehenden Veränderungen ausgerichtet. Die anstehende Beschaffung des LF10 für den Standort Dorfweil, ist aufgrund des Zustands des dort vorhandenen TSF-W (Alter, Verschleiß) und der beschriebenen Kompensation, alternativlos.

Schmittgen, 31. Juli 2023

Christoph Brendel  
Gemeindebrandinspektor

Ingo Marx  
stellv. Gemeindebrandinspektor

## Anlage Nachtrag zum Bedarfs- und Entwicklungsplan vom 31.07.2023

### 14.3 Investitionsbedarf Fahrzeuge

Durch das geänderte Fahrzeugkonzept im Nachtrag zum Bedarfs- und Entwicklungsplan vom 31.07.2023 ergeben sich Änderungen im Investitionsbedarf der Fahrzeuge.

1. Anstelle der für 2023 geplanten Beschaffung eines MLF für die Wehr Dorfweil im Jahr 2023 soll ein LF10 beschafft werden. Gründe wurden im Nachtrag zum BEP aufgeführt.
2. Daraus ergibt sich auch eine Änderung des im Jahr 2026 zur Beschaffung anstehende LF10 als Ersatz für das bestehende TSF-W. Dieses war perspektivisch für den Standort Schmitten Nord angedacht und wird unter Punkt 1 vorgezogen. An dieser Stelle würde dann das MLF für den Standort Nord beschafft werden.
3. Durch die Umstellung des Fahrzeugs des OT Hunoldstal nach Schmitten, kann die Ersatzbeschaffung auf das Jahr 2027 verschoben werden.
4. Das LF8/6 der Wehr Oberreifenberg wird aufgrund des Alters auf das Jahr 2024 vorgezogen.

### 14.3 Fahrzeuge

Die vorgenannten Feuerwehrfahrzeuge sollen nach aktuellem Erlass des H.d.M.I.u.S. nach 25 Jahren ersatzbeschafft werden. Für eine Ersatzbeschaffung ist in der Regel eine Vorlaufzeit um 1,5 – 2 Jahren nötig (Zuwendungsverfahren, Ausschreibung, Vergabe, Fertigung, Lieferung). Demzufolge sollten die ersten Maßnahmen bereits nach 23 Jahren Nutzungsdauer eingeleitet werden, damit kein Beschaffungstau entsteht. Das Fahrzeugbeschaffungskonzept, gestützt auf die gemeindliche Risikobewertung, ist in Zeitzellen der nachfolgenden Aufstellung zu entnehmen.

Fahrzeuge	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Gesamt Schmitten					150.000 € <sup>1</sup>	120.000 €		70.000 € <sup>1</sup>		
Arnoldshain							120.000 € <sup>1</sup>			
Brombach				180.000 €						
Dorfweil	250.000 €									
Hunoldstal										
Niederreifenberg									100.000 €	
Oberreifenberg		180.000 €								
Schmitten					180.000 €					
Seelenberg										
Treisberg										
Fahrzeugtyp	LF10	MLF		MLF	GW-L / MLF	ELW	TLF	Kdow	VRW	
Kosten	250.000,00 €	180.000,00 €	0,00 €	180.000,00 €	330.000,00 €	120.000,00 €	120.000,00 €	70.000,00 €	100.000,00 €	0,00 €

<sup>1</sup> Gebrauchtfahrzeug

Anschaffungskosten sind nach aktuellem Stand 2022 rein Netto ohne Mehrwertsteuer.

Etwaige Preissteigerungen durch Inflation und Erhöhung der Rohstoffpreise von ca. 7 % pro Jahr sind ebenfalls zu berücksichtigen.

## **GESAMTE NIEDERSCHRIFT**

der 12. Sitzung des Haupt-, Finanz- und Digitalisierungsausschusses  
am Dienstag, 27.06.2023, 19:30 Uhr bis 22:35 Uhr  
im OT Arnoldshain, Dorfgemeinschaftshaus, im Großen Saal

---

### **Anwesenheiten**

Vorsitz:

Prof. Dr. Dusemond, Michael (b-now)

Anwesend:

Eschweiler, Bernhard (FWG)

Hartung, Silke (CDU)

Dr. Hubertz, Irene (Grüne)

Kurdum, Hans (FWG)

Marx, Julia (CDU)

Ratzke, Karsten (CDU)

Ziener, Karin (SPD)

Vom Gemeindevorstand:

Krügers, Julia (Bürgermeisterin)

Müller, Hartmut (Erster Beigeordneter)

Von der Gemeindevertretung:

Dilger, Nathalie (CDU)

Fomin-Fischer, Annett (b-now)

Knappich, Denis (CDU)

Von der Verwaltung waren anwesend:

VA Hemmann, Kathrin

VA Martins, Antonio

VA Sommer, André (Schriftführer)

Gäste:

Gräf, Sebastian HessenForst

Minet, Volker Gemeinde Wehrheim

# Sitzungsverlauf

Ausschussvorsitzender Prof. Dr. Michael Dusemond eröffnet die Sitzung des Haupt-, Finanz- und Digitalisierungsausschusses um 19:30 Uhr und stellt fest, dass die Einladung form- und fristgerecht erfolgt und der Ausschuss beschlussfähig ist.

## öffentliche Sitzung

### **1. Mitteilungen**

#### **1.1 des Vorsitzenden**

Mitteilungen seitens des Vorsitzenden liegen nicht vor.

#### **1.2 des Gemeindevorstandes**

- 1.2.1 Jahresabschluss 2021 der Gemeinde Schmitten im Taunus
- 1.2.2 Mitteilung über den zeitlichen Ablauf der Sanierungsmaßnahmen in der JTH MI-15/2023
- 1.2.3 Freibad Schmitten Erlöse und Besucherzahlen aus den Jahren 2019 bis 15.06.2023
- 1.2.4 Bürgerversammlung am 06.07.2023 im DGH Arnoldshain
- 1.2.5 Aktueller Sachstand „Haus Wilina“ Dorfgemeinschaftshaus Dorfweil

### **2. Genehmigung des letzten Protokolls**

#### **Beschluss**

Das Protokoll Nr. 011 über die Sitzung des Haupt-, Finanz- und Digitalisierungsausschusses am 14.03.2023 wird zur Kenntnis genommen und genehmigt.

#### **Beratungsergebnis:**

Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

### **3. Vorstellung der Richtlinie für die Gewährung von Zuschüssen zum Bau von Regenwassernutzungsanlagen der Gemeinde Wehrheim VL-95/2023**

Herr Volker Minet stellt den Ausschussmitgliedern die in der Gemeinde Wehrheim am 24.03.2023 beschlossene Richtlinie für die Gewährung von Zuschüssen für den Bau von Regenwassernutzungsanlagen vor. Der Haupt-, Finanz- und Digitalisierungsausschuss nimmt die Ausführung von Herrn Volker Minet zur Kenntnis. Die Ausschussmitglieder sind sich einig darüber, das Thema erneut im HFD zu beraten und eine Beschlussempfehlung an die Gemeindevertretung zu erarbeiten. Die Verwaltung wird gebeten, Informationen über nachträglich eingebaute Zisternen in bereits bestehenden Bebauungsplänen ohne Zisternenpflicht zu eruieren.

#### **4. Aktueller Sachstand / Vollzug zum Waldwirtschaftsplan 2023**

Anhand einer Präsentation berichtet Herr Sebastian Gräf von HessenForst über die aktuelle Situation im Gemeindewald Schmitten. Der Plan von Januar 2023 bis einschließlich Juni 2023 sah eine Holzmenge von 7.590 Festmeter vor. Aufgrund der noch geringen Kalamität im Fichtenbestand, sind geringere Mengen als geplant geschlagen worden. Auch ist der Preis im Bereich des Buchenholzes gestiegen, so dass mit weniger Einschlag ein größerer Gewinn erzielt werden konnte. Mit ersten Wegebaumaßnahmen wurde auch begonnen. Eine Prognose für die weitere Umsetzung des Waldwirtschaftsplanes 2023 abzugeben erweist sich als schwierig, da ein größerer Borkenkäferbefall, die Wirtschaftslage oder ein allzu trockener Sommer großen Einfluss hierauf haben. Zum Abschluss der Präsentation lädt Herr Gräf alle Interessierten zu den jährlich stattfindenden Waldbegängen ein sowie die Möglichkeit, bei der Erstellung des Waldwirtschaftsplanes einen Einblick zu bekommen.

#### **Beschluss**

Der Haupt-, Finanz- und Digitalisierungsausschuss nimmt die Ausführungen und Präsentation von Herrn Sebastian Gräf zur Kenntnis.

#### **5. Sachstandsbericht für den Ausbau von Kinderbetreuungsplätzen in der Gemeinde Schmitten im Taunus** **VL-76/2023**

Der Vorsitzende erläutert die aktuelle Vorgehensweise für die Erarbeitung einer Beschlussempfehlung an die Gemeindevertretung. Unabhängig hiervon stellt der Sozialausschuss den tatsächlich benötigten Bedarf von weiteren Kinderbetreuungsplätzen fest. Dies dient als Grundlage für die möglichen Ausbauvarianten. Anhand des vorliegenden „Sachstandsberichtes für den Ausbau von Kinderbetreuungsplätzen in der Gemeinde Schmitten im Taunus“ bitten die Ausschussmitglieder die Verwaltung um Ergänzung von Kriterien (Kosten pro Platz nach Betriebserlaubnis; Änderung der Darstellung Finanzierungskosten / Baukosten).

Der Vorsitzende schlägt für die Variante eines Neubaus folgende Beschlussempfehlung vor:

Der Haupt-, Finanz- und Digitalisierungsausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung, wie folgt zu beschließen: Der Gemeindevorstand wird beauftragt, ein Interessenbekundungsverfahren zum Thema „Neubau und Betrieb eines Kindergartens in Oberreifenberg“ einzuleiten. Hierbei sollen die Gewerke „Neubau“ und „Betrieb“ gesondert in einer Unterlage ausgeschrieben werden, eine gemeinsame Bewerbung für beide ist zulässig. Basis für den Neubau und den Betrieb soll die bestehende Planung sein. Dazu ist betreffende Planung den möglichen Interessenten zugänglich zu machen.

**Abstimmungsergebnis:            5 Dafür            2 Nein            1 Enthaltung**

Bernhard Eschweiler beantragt für die FWG-Fraktion, die Montessori EcoSchool sowie die Kath. Kirche in die nächste Sitzung des Haupt-, Finanz- und Digitalisierungsausschusses einzuladen um ihr Konzept vorzustellen und die Kostenberechnungen zu erläutern.

**Abstimmungsergebnis:            Einstimmig**

Ausschussvorsitzender Prof. Dr. Michael Dusemond schließt die Sitzung des Haupt-, Finanz- und Digitalisierungsausschusses um 22:35 Uhr und bedankt sich bei den Ausschussmitgliedern für Ihre Teilnahme.

Schmittgen, 04.07.2023

Ausschussvorsitzender  
Prof. Dr. Michael Dusemond

Schriftführer  
André Sommer





## VORLAGE zur Sitzung

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand	04.09.2023	beschließend
Haupt-, Finanz- und Digitalisierungsausschuss	12.09.2023	vorberatend
Gemeindevertretung	27.09.2023	beschließend
Bau-, Planung- und Verkehrsausschuss	27.11.2023	vorberatend
Gemeindevertretung	13.12.2023	beschließend

### Betreff:

#### **Sachstandsbericht "Mühlbachhaus", Hauptstraße 4, Niederreifenberg**

Stand 31.08.2023

### Sachdarstellung:

Am 02.11.2022 hat die Gemeindevertretung nach Beratung TOP 14 „Erwerb des alten Mühlbachhauses, Hauptstraße 4, 61389 Schmittendorf-Niederreifenberg“ (siehe Unterlagen im Sitzungsdienst) den Beschluss gefasst, dass die weiteren Beratungen mit ergänzenden Unterlagen und Informationen im Haupt-, Finanz- und Digitalausschuss erfolgen sollen.

## **BESCHLUSS**

aus der 12. Sitzung  
der Gemeindevertretung  
am Mittwoch, 02.11.2022

---

### öffentliche Sitzung

**14. Erwerb des alten Mühlbachhauses, Hauptstraße 4, 61389 Schmittendorf-Niederreifenberg**

**VL-138/2022**

#### **Beschluss:**

Der Gemeindevorstand wird entsprechend der Diskussion in den Ausschüssen beauftragt, Kosten und künftige Nutzung des Mühlbachhauses zu evaluieren. Hierzu soll ein Sachverständiger beauftragt werden, die Bausubstanz ggfs durch Bauteilöffnungen, Messungen etc. zu bewerten, die Kosten der Bausicherung einschließlich statischer Sicherung und der Sanierung zu erheben. Das Sanierungskonzept ist mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Ein grobes Nutzungskonzept ist vorzulegen. Es ist eine vorläufige Klärung der Fördermöglichkeiten im Rahmen des IKEK herbeizuführen. Ebenso hat eine Koordinierung des Projektes im Rahmen des Grundprojektes Dorfentwicklung in der Gemeinde Schmittendorf stattzufinden. Für diese Maßnahmen werden a.o. Mittel in Höhe von 10.000 € freigegeben. Die Ergebnisse sind dem HFD vorzustellen.

Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

### **Vorgehensweise zur Evaluierung der Kosten und Sanierungs- und Nutzungskonzept**

- Da im 1. Halbjahr aufgrund des noch nicht genehmigten Haushalts 2023 eine externe Beauftragung für die Evaluierung von Kosten und künftiger Nutzung des Mühlbachhauses noch nicht erfolgen konnte, hat sich Arthur Jansen von jadvance GmbH aus Hunoldstal und Mitglied in der Steuerungsgruppe Dorfentwicklung bereit erklärt, eine Kostenschätzung kostenfrei und ehrenamtlich aufzustellen.

- Unter Einbeziehung von dem Zimmermeister Langhammer wurde ein Bauteilöffnung im Einverständnis mit den Eigentümern vorgenommen
- Anschließend fand mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Hochtaunuskreises, Frau Herschel, der Verwaltung, dem Architekten und Herrn Langhammer ein Vororttermin statt.
- Frau Herschel sieht das Gebäude als erhaltungswürdig an und sieht keine Möglichkeit für das Gebäude den Denkmalschutz aufzuheben. Die angedachte Nutzung, wie oben beschrieben, findet Zustimmung. Frau Herschel stellt Förderung durch das Landesamt für Denkmalpflege in Aussicht.
- Zwischenzeitlich wurden verschiedene Gespräche hinsichtlich möglicher Förderungen zur Sanierung/Erhaltung des Objektes mit verschiedenen Beratungsstellen geführt (Land hat Zukunft, Förderlotse Land Hessen, Amt für den ländlichen Raum).
- Arthur Jansen sowie die Verwaltung haben die Kostenschätzung und Fördermöglichkeiten zusammengestellt.
- Das Vorhaben wurde in das Integrierte Kommunale Entwicklungskonzept (IKEK) im Rahmen des Dorfentwicklungsprogramms von der Steuerungsgruppe am 11.05.2023 aufgenommen.
- Die Entscheidung über die Durchführung des IKEK Vorhabens obliegt der Gemeindevertretung nach a) Beratung im HFD gemäß GVE Beschluss 02.11.2022 sowie b) über das Budgetrecht im Rahmen der Haushaltsplanung.
- Am 23.05.2023 hat Architekt Helmut Barth aus Dorfweil ebenfalls kostenfrei und ehrenamtlich, eine Skizze und ein grobes Gestaltungskonzept für das denkmalgeschützte Haus vorgestellt. Die vorliegende Kostenschätzung wurde von Helmut Barth als realistisch bestätigt. Der Architekt hat bereits zahlreiche Projekte in Schmittlen durchgeführt, u.a. die Sanierung des Alten Rathauses in Arnoldshain mit Außenbereichsgestaltung.
- Zwischenzeitlich wurden Gespräche mit potenziellen Spendern und Unterstützern geführt.
- Die PFORA, jetzt Geschichtsverein Reifenberg, hat seine Recherchen und Nachforschungen zum Nadlerhaus intensiv fortgesetzt.
- Im Juni 2023 wurde die Frist zur Erfüllung der aufschiebenden Bedingungen gemäß Kaufvertrag vom 30. August 2022 für den „Erwerb der Hof- und Gebäudefläche Hauptstraße 4 mit insgesamt 153 qm“ bis März 2024 notariell verlängert. Die Eigentümer haben vertraglich ebenfalls ihr Einverständnis zugesichert, dass die Außenanlage bereits durch eine ehrenamtliche Initiative aufgeräumt werden kann.

## Ergebnisse der Recherche zu Fördermöglichkeiten

In einem Termin mit dem Amt für den ländlichen Raum des Hochtaunuskreises am 01.02.2023 wurden mögliche Fördermöglichkeiten besprochen:

### 1. Dorfentwicklung

Unter der Voraussetzung eines Nutzungskonzeptes als Begegnungsstätte und Nutzung als Museum hinsichtlich der Recherche des Interessengemeinschaft Pfarr- und Ortsarchiv Reifenberg wäre eine Förderung unter dem Punkt „Örtliche Infrastruktur“, Kategorie Einrichtungen für Kultur und Soziales, ggf. möglich. Dazu liegt die Deckelung der Fördersumme bei 1.2 Mio mit einer Förderquote, vorsichtige Schätzung zwischen 60 – 80 %. **Dazu muss die Finanzierung gesichert sein.** Die Fördervoraussetzungen können sich allerdings im Laufe des Prozesses ändern. Es kann allerdings von einer Förderquote von mind. 60 % ausgegangen werden.

In Bezug auf das Alleinstellungsmerkmal „Nadlerhaus“ könnte unter Umständen von einer überregionalen Bedeutung des Hauses für ganz Hessen ausgegangen werden. Eine Kombination von verschiedenen „Fördertöpfen“ des Landes Hessen ist allerdings nicht möglich.

## **2. Dorfentwicklung und Denkmalpflege**

Es wäre allerdings möglich, Förderung aus dem Topf „Denkmalpflege“ z.B. für die Sanierungsarbeiten Dach und Fassade zu beantragen. Der Innenbereich und die Anlage des Außenbereichs als örtlicher Treffpunkt würde wiederum in das Dorfentwicklungsprogramm fallen.

Allerdings darf eine Kombination von Fördermöglichkeiten die Quote von 75 % nicht überschritten werden. Der Eigenanteil muss mindestens 25 % betragen

Herr Jansen hat mit dem Fördermittellottsen des Landes Hessen, Herr Weuffen, Kontakt aufgenommen. Herr Weuffen unterstützt dieses Projekt vollumfänglich. Ein Besprechungstermin mit Herrn Weuffen soll nach positivem Beschluss der Gemeindevertretung zeitnah geplant werden, um verschiedene Fördermöglichkeiten zu eruieren und Doppelförderungen auszuschließen. Nach dem Gespräch mit dem Förderlotsen sollten alle Maßnahmen, Anträge zur Förderung der Absicherungsmaßnahmen etc. gestartet

Voraussetzung für die Umsetzung des Projektes sind folgende:

Die Eigenmittel der geschätzten Kosten sollen mit Spenden finanziert werden. Gespräche dazu sind derzeit im Gange. Da es vielfältige Fördermöglichkeiten gibt, soll, wenn möglich, der Topf der Dorfentwicklung nicht übermäßig belastet werden. Allerdings muss das Projekt im IKEK abgebildet sein, um z.B. für die „Außenanlage /Treffpunkt/Dorfmittelpunkt“ Gelder beantragen zu können.

Es ist selbstverständlich, dass erst mit der Maßnahme der Sanierung begonnen werden kann, wenn die Eigenmittel gesichert sind. Da das Gebäude durch die Zuwendung der Oberen Denkmalschutzbehörde erstmal gesichert werden kann, ist keine Zeitnot vorhanden und stellt in der Dorfentwicklung keine „Priorität 1“ dar.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

entfällt

### **Beschlussvorschlag:**

#### Anlage(n):

1. Konzeptentwurf Mühlbachhaus Niederreifenberg
2. LFD Hessen - Fördermöglichkeiten
3. Fördermittel Jansen
4. Mühlbachhaus Apotheke
5. Skizze Herr Barth

Schmittgen, den 01.09.2023  
Sachbearbeiter  
Anna Kopp

DER GEMEINDEVORSTAND  
Julia Krügers, Bürgermeisterin



## VORLAGE zur Sitzung

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Haupt-, Finanz- und Digitalisierungsausschuss	12.09.2023	Zur Kenntnis

### **Betreff:**

**Sachstandsbericht zum Flächentausch mit dem Land Hessen-Domänenverwaltung für die Errichtung einer Kindertagesstätte auf dem Pfarrheckenfeld in Oberreifenberg**

### **Sachdarstellung:**

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 02.11.2022 für den Flächentausch mit dem Land Hessen-Domänenverwaltung für die Errichtung einer Kindertagesstätte auf dem Pfarrheckenfeld in Oberreifenberg folgenden Beschluss gefasst:

*„Die Gemeindevertretung beschließt, den für den Erwerb des Grundstücks benötigten Betrag in Höhe von 552.526,20 Euro zuzüglich der anfallenden Grunderwerbskosten im Investitionshaushalt 2023 neu zu etatisieren.*

*Der Gemeindevorstand wird zudem beauftragt, alle Möglichkeiten auszuschöpfen mit der Landesregierung über die Geschäftsgebaren der HLG als Domänenverwaltung für das Land Hessen in Austausch zu treten sowie auf einen finalen Kaufpreis bzw. die finale Kauffläche hinzuwirken, so dass nur das von der Gemeinde tatsächlich benötigte Grundstück zu erwerben ist.*

*Unabhängig davon ist durch einen zeitnahen Vertragsabschluss sicherzustellen, dass die Preise je m<sup>2</sup> auf maximal dem jetzt genannten Niveau begrenzt bleiben.“*

Gemäß dem nun vorgelegten Gutachten der HLG, reduziert sich der Bodenwert von = 142,00 €/m<sup>2</sup> (Gutachten vom 30.05.2022) auf einen Bodenwert von = 123,70 €/m<sup>2</sup>. Der als Anlage beigefügte Tauschvertrag sieht den Kauf der Teilflächen 1 und 2 (Anlage III) mit insgesamt 5.360 m<sup>2</sup> zu einem Wert von 663.047,51 Euro vor. Abzüglich der Tauschflächen der Gemeinde Schmitten mit einem Wert von 208.593,80 Euro ergibt sich so ein Kaufpreis von 454.453,71 Euro.

Die Verwaltung empfiehlt den Kauf der kompletten Fläche von 5.360 m<sup>2</sup> um für die Zukunft die Option der Erweiterungsmöglichkeit von 4-Gruppen auf 8-Gruppen mit ausreichender Freifläche zu gewährleisten. Dies sieht auch die bestehende Planung so vor.

Eine entsprechende Vorlage wird der Gemeindevertretung zur weiteren Beratung und Beschlussfassung am 27.09.2023 vorgelegt.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Gemäß aktuellem Gutachten beträgt die Wertdifferenz zwischen den Teilflächen 1 und 2 und den Tauschflächen der Gemeinde Schmitten 454.453,70 € exklusive der anfallen Grunderwerbskosten. Im Haushaltsplan 2023 sind für den Flächentausch mit der HLG unter der Investitions-Nr. I157021-04 = 597.000,00 Euro budgetiert. Der beschlossene Sperrvermerk ist aufzuheben.

**Beschlussvorschlag:**

Der Haupt-, Finanz- und Digitalisierungsausschuss nimmt den Sachstandsbericht zum Grundstückstausch mit dem Land Hessen-Domänenverwaltung zur Kenntnis.

**Anlage(n):**

1. Wertgutachten 4 vom 25.05.2023
2. Entwurf Tauschvertrag Gemeinde Schmitten
3. Tauschflächen Anlage II
4. Anlage III

Schmitten, den 06.09.2023

Sachbearbeiter

André Sommer

DER GEMEINDEVORSTAND  
Julia Krügers, Bürgermeisterin



Land Hessen Domänenverwaltung  
vertreten durch Hessische Landgesellschaft  
– Domänen und Liegenschaften -  
Nordenstraße 44  
64546 Mörfelden-Waldorf

**DEISEN IMMOBILIENBEWERTUNG**

Martinsstraße 13  
55116 Mainz  
T 06131 240409-0  
F 06131 240409-9  
info@deisen.com  
www.deisen.com

25. Mai 2023  
AktENZEICHEN: 2023-01-0911

**INHABER**

Dipl.-Ing. (FH) Dirk Deisen  
Gerichtsstand Mainz  
USt-IdNr. DE269156235

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert/Marktwert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch für die (teilweise noch zu vermessenden Teil)Fläche(n) der Flurstücke Gemarkung Oberreifenberg, Flur 5, Flurstücke 127/5, 128/8 in 61389 Schmitten im Taunus .

**BANKVERBINDUNG**

Deutsche Bank AG  
IBAN DE81 5507 0024 0019 3888 01  
BIC DEUTDE33HAN



Wertermittlungsstichtag: 24. April 2023  
Qualitätsstichtag: 21. Januar 2022  
Tag der Ortsbesichtigung: 24. April 2023



Von der IHK für Rheinhesse öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten



Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors

Ausfertigung PDF

Dieses Gutachten besteht aus 43 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten.  
Das Gutachten wurde in einer Ausfertigung und als PDF-Dokument erstellt.



Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten, ZIS Sprengnetter Zert (AI)

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
1.3	Voraussetzungen der Bewertung.....	6
1.4	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen.....	7
1.5	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung.....	8
2	Grundstücksbeschreibung / Bestandsaufnahme.....	9
2.1	Lage.....	9
2.2	Grundstücksform und Topografie.....	10
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	10
2.4	Privatrechtliche Situation.....	11
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	13
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	15
2.7	bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen.....	17
3	Wertermittlung.....	18
3.1	Vorbemerkungen.....	18
3.2	Bewertungsteilbereiche.....	18
3.3	Verfahrenswahl mit Begründung.....	19
3.4	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „1“.....	19
3.5	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „1“.....	22
3.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „2“.....	23
3.7	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „2“.....	28
3.8	Vergleichswert des Gesamtgrundstücks.....	29
4	Verkehrswert.....	30
5	Aufteilung des Verkehrswerts.....	31
5.1	Rechnerische Aufteilung des Verkehrswerts.....	31
6	Anlagenverzeichnis.....	33

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück (überwiegend als Parkplatzfläche, teilweise als Grünfläche genutzt)

Objektadresse / Lage: Das Bewertungsgrundstück liegt zwischen der Limesstraße und der Fuchstanzstraße in 61389 Schmitten im Taunus.

Grundbuch-/Katasterangaben: Grundbuch von Oberreifenberg, Blatt 1099

lfd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe [m <sup>2</sup> ]
53	Oberreifenberg	5	127/5	10.749
54	Oberreifenberg	5	128/8	2.644
Summe:				13.393

#### Hinweis

Bei den oben genannten Flurstücken handelt es sich um zwei Grundstücke im Rechtssinne. Zu bewerten ist eine noch zu vermessende Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Oberreifenberg, Flur 5, Flurstück 127/5 mit einer Größe von ca. 5.360 m<sup>2</sup> (Fläche 1 - 4.630 m<sup>2</sup> zuzüglich Fläche 2 - 730 m<sup>2</sup>) sowie das Grundstück Gemarkung Oberreifenberg, Flur 5, Flurstück 128/8 mit einer Größe von 2.644 m<sup>2</sup>.

Diese (Teil)Grundstücke bilden zusammen eine wirtschaftliche Einheit und werden daher (auftragsgemäß) im Rahmen dieser Wertermittlung als ein (wirtschaftliches) Gesamtgrundstück bewertet und nachfolgend in diesem Gutachten als "Bewertungsobjekt" beziehungsweise "Bewertungsgrundstück" bezeichnet. Die zu bewertende Grundstücksgröße beträgt somit 8.004 m<sup>2</sup>.

Gegenstand der Bewertung: Gegenstand der Bewertung ist das oben genannte Grundstück. Unter dem Begriff des Grundstücks werden der "Grund und Boden" einschließlich aller mit ihm fest verbundenen Sachen (zum Beispiel Gebäude und Außenanlagen) subsumiert.

Zubehör: Zubehör im Sinne von § 97 Absatz 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ist im Verkehrswert nicht enthalten.

Eigentümer/-in  
(Abteilung I des vorliegenden Grundbuchs)

„Land Hessen  
-Domänenverwaltung-“

## 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Auftraggeber/-in:	Land Hessen Domänenverwaltung vertreten durch Hessische Landgesellschaft – Domänen und Liegenschaften - Nordenstraße 44 64546 Mörfelden-Waldorf
	Auftrag vom 24. Januar 2023 (Datum der Unterzeichnung des Sachverständigenvertrags durch den Auftraggebenden)
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Veräußerung (Information und Entscheidungsfindung des Auftraggebenden)
Wertermittlungsstichtag:	24. April 2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
	Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.
	Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.
Qualitätsstichtag:	21. Januar 2022 (ein Tag vor Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des - am Wertermittlungsstichtag rechtsverbindlichen - Bebauungsplans) <sup>1</sup> .
	Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Zustand des Bewertungsobjekts bezieht.
	Bei der Bewertung von bleibenden Gemeinbedarfsflächen ist der Zeitpunkt bei Ausschluss von jeglicher konjunkturellen Weiterentwicklung <sup>2</sup> maßgeblich (vergleiche auch Erläuterungen in Abschnitt 3.1.1).
Ortsbesichtigung:	<u>Tag der Ortsbesichtigung:</u> 24. April 2023
	<u>Dauer der Ortsbesichtigung:</u> Der Ortstermin hat um ca. 10:00 Uhr begonnen und wurde um ca. 10:20 Uhr beendet.

<sup>1</sup> Nach telefonischer Auskunft der zuständigen Behörde erlangter der am 8. Dezember 2021 als Satzung beschlossene (hier relevante) Bebauungsplan (vergleiche Abschnitt 2.5.2) durch Veröffentlichung im „Usinger Anzeiger“ seine Rechtsverbindlichkeit am 22. Januar 2022.

<sup>2</sup> Wird eine Gemeinbedarfsfläche unter Änderung der öffentlichen Zweckbindung einem anderen Gemeinbedarf zugeführt, so bemisst sich der Verkehrswert nach dem Entwicklungszustand, der sich nach dem Vorwirkungsprinzip - ausgelöst durch die „neue“ Gemeinbedarfsnutzung - ergeben würde. Der Grund ist darin zu sehen, dass die zukünftige „neue“ Gemeinbedarfsnutzung keine unmittelbare Folgenutzung der „alten“ Gemeinbedarfsnutzung ist, sondern vielmehr nach der förmlichen Entwidmung zumindest für eine „juristische Sekunde“ der Entwicklungszustand bei Entwidmung vorhanden ist und dieser - nach dem sogenannten „Vorwirkungsprinzip“ - der Bestimmung der „Entschädigung“ zugrunde zu legen ist (vergleiche Sprengnetter, Lehrbuch und Kommentar; Teil 9, Kapitel 32 Abschnitt 4.3.2.1).

Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Besichtigung der zu bewertenden Grundstücksflächen durchgeführt. Diese konnten dabei größtenteils in Augenschein genommen werden.
Teilnehmende am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Herr Jochen Jäger (Auftraggeberseite)</li><li>• Herr Jens Friedrich (Auftraggeberseite)</li><li>• Herr Dirk Deisen (unterzeichnender Sachverständiger)</li></ul>
Mitwirkung bei der Gutachtenerstellung:	<p>Durch eine Mitarbeiterin des Sachverständigen wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern</li><li>• Beschaffung der erforderlichen Unterlagen</li></ul> <p>Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.</p>
Interessenskonflikt:	Der Unterzeichner versichert, dass er die Wertermittlung als unabhängiger Sachverständiger durchführt und dass zu keinem Zeitpunkt ein Interessenkonflikt bestanden hat oder besteht. Das Gutachten wird unparteiisch, neutral und nach bestem Wissen und Gewissen unter Beachtung der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung bestehenden Vorschriften erstellt.

### 1.3 Voraussetzungen der Bewertung

Alle Feststellungen des Sachverständigen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Außenanlagen und des Grund und Bodens zum Wertermittlungsstichtag erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung (rein visuelle Aufnahme) und auf Grundlage der herangezogenen Unterlagen, Erkundigungen und Informationen, die, soweit sie diesem Gutachten zugrunde gelegt werden, lediglich auf ihre Plausibilität hin überprüft und im Übrigen ungeprüft diesem Gutachten als Tatsachen zugrunde gelegt werden.

Soweit die Ortsbesichtigung sowie die herangezogenen Unterlagen, Erkundigungen und Informationen keine eindeutige Grundlage für eine Wertermittlung liefern oder unplausibel sind, werden plausible Annahmen getroffen oder eigene Ermittlungen durchgeführt.

Die baulichen Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind.

Beschädigende oder zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile beziehungsweise Baustoffe auf Angaben aus den herangezogenen Unterlagen, auf erhaltenen Auskünften beziehungsweise Hinweisen während des Ortstermins oder auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung beruhen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner bauliche Außenanlagen wurde nicht geprüft. In diesem Gutachten wird, sofern keine anderen Erkenntnisse vorliegen, die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanz- beziehungsweise Bauschadensgutachten. Insofern erfolgte auch keine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden. Baumängel und Bauschäden wurden soweit - und ohne Anspruch auf Vollständigkeit - aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, das heißt offensichtlich erkennbar waren.

Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe und keine Eigenschaften des Grund und Bodens und der baulichen Außenanlagen vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von nutzenden Personen beeinträchtigen oder gefährden.

Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, auf Befall durch pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende beziehungsweise schadstoffbelastete Baustoffe wurden nicht durchgeführt.

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Für die Verwendung derartiger Informationen in dem Gutachten kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen. Es wird deshalb empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

Es wird vorausgesetzt, dass vorhandene miet-/pachtvertragliche Vereinbarungen zum Wertermittlungsstichtag Bestand haben, den gesetzlichen Vorschriften entsprechen, rechtsverbindlich abgeschlossen und von keiner Partei angefochten werden.

Ferner wird davon ausgegangen, dass die mietvertraglichen Verpflichtungen mieterseits erfüllt werden (insbesondere Zahlung der vereinbarten Miete beziehungsweise Pacht), und das Zahlungsverzug, Miet-/Pachtrückstände, Miet-/Pachtminderungen oder Streitigkeiten über die Miet-/Pachthöhe nicht bestehen beziehungsweise vollständig angegeben wurden.

#### 1.4 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

Im Rahmen dieser Gutachtenerstellung wurden im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen berücksichtigt:

- Flurkartenauszug mit Datum vom 29. März 2023
- unbeglaubigter Grundbuchauszug mit Datum vom 29. August 2022
- Schriftliche Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt aus dem Altlastenkataster mit Datum vom 4. April 2023
- Schriftliche Auskunft der Kreisverwaltung Hochtaunuskreis aus dem Baulastenverzeichnis mit Datum vom 20. April 2023
- Telefonische Auskunft der Gemeindeverwaltung Schmitten im Taunus zum Bauplanungsrecht vom 5. Mai 2023
- Schriftliche Auskunft der Gemeindeverwaltung Schmitten im Taunus zur Höhe von üblichen Erschließungskosten vom 16. Mai 2023
- Telefonische Auskunft der Gemeindeverwaltung Schmitten im Taunus zum Beitragsrechtlichen Zustand vom 5. Mai 2023
- Karte mit Einzeichnung des Verlaufs von (Strom)Leitungen mit Datum vom 28. April 2023 (Syna)
- diverse Auskünfte der Auftraggeberseite
- Auszug aus der Umgebungskarte
- Auszug aus der Straßenkarte
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Immobilienmarktbericht 2022 für den Bereich des Hochtaunuskreises (ohne die Städte Oberursel und Bad Homburg v.d. Höhe), des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises und des Landkreises Limburg-Weilburg
- sonstige Marktberichte und Informationen zum relevanten Immobilienmarkt

## 1.5 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggebenden und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmende haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmende haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggebende oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit von Vertretenden oder Helfenden des Auftragnehmenden zur Erfüllung des Auftrags beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmende nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung von Erfüllungshelfenden, eines gesetzlich Vertretenden und Betriebsangehörigen des Auftragnehmenden für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmenden möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen beziehungsweise nach Art und Umfang auf den Inhalt der vom Auftragnehmenden abgeschlossenen Haftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme je Verstoß von EUR 5.000.000 beschränkt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (zum Beispiel Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild und ähnliches) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

## 2 Grundstücksbeschreibung / Bestandsaufnahme

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Hessen

Landkreis: Hochtaunuskreis

Ort und Einwohnerzahl: Schmitten im Taunus (ca. 9.500 Einwohner);  
Ortsteil Oberreifenberg (ca. 2.100 Einwohner)

Wirtschaftliche Rahmendaten,  
Bevölkerungsentwicklung: Die Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre für die Gemeinde beträgt + 2,4 %. Die Gemeinde Schmitten im Taunus ist dem Demographietyp 10 (Wohlhabende Städte und Gemeinden im Umfeld von Wirtschaftszentren) zugeordnet.

Die Arbeitslosenquote im Landkreis beträgt im April 2023 4,4 % (Hessen 5,2 %, Deutschland 5,7 %).

Die Kaufkraftkennziffer im Landkreis liegt 2022 bei 140,3 und damit (deutlich) über dem Bundesdurchschnitt von 100.

überörtliche Anbindung / Entfernungen:  
(vergleiche Anlage 1)

nächstgelegene größere Städte:  
Frankfurt am Main (ca. 30 km entfernt);  
Mainz (ca. 60 km entfernt);  
Gießen (ca. 75 km entfernt)

Landeshauptstadt:  
Wiesbaden (ca. 30 km entfernt)

Bundesstraße:  
B 8 (ca. 4 km entfernt)

Autobahnzufahrten:  
A 5 (ca. 20 km entfernt);  
A 3 (ca. 20 km entfernt);  
A 661 (ca. 15 km entfernt)

Flughafen:  
Flughafen Frankfurt am Main (ca. 35 km entfernt)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:  
(vergleiche Anlage 2)

Das Bewertungsobjekt liegt im östlichen Bereich des Ortsteils Oberreifenberg der Gemeinde Schmitten im Taunus. Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 1 km. Das Bewertungsgrundstück wird durch die Limesstraße und die Fuchstanzstraße eingegrenzt.

Versorgungslage/soziale Infrastruktur: (vergleiche Anlage 2)	Nahversorgungseinrichtungen, Kindergärten, Schulen sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen sind eingeschränkt vorhanden, mit dem Pkw in den umliegenden Städten und Gemeinden aber gut zu erreichen.
Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV): (vergleiche Anlage 2)	Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung (ca. 100 m entfernt)
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	<u>westlich der Limesstraße:</u> überwiegend wohnbauliche, Nutzungen; überwiegend offene, ein- bis zweigeschossige Bauweise; im nordwestlichen Bereich liegt ein Sportgelände  <u>östlich der Fuchstanzstraße:</u> teilweise wohnbauliche, teilweise gewerbliche Nutzungen; überwiegend offene, ein- bis zweigeschossige Bauweise; im nordöstlichen Bereich befindet sich ein Spielanlage
Beeinträchtigungen:	Lärmimmissionen (zum Beispiel Straßenverkehr); sonstige (wesentliche) wertbeeinflussende Immissionen, die gegebenenfalls die vorhandene Nutzung beeinträchtigen könnten, wurden dem Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht bekannt.
Lagebeurteilung:	Die groß- und kleinräumige Lage sowie das wirtschaftliche Umfeld haben einen wesentlichen Einfluss auf den Wert einer Immobilie. Auf Basis der beschriebenen Merkmale wird die Lage als eine mittlere bis gute (künftige Wohn)Lage eingestuft.

## 2.2 Grundstücksform und Topografie

Gestalt und Form: (vergleiche Anlage 3)	unregelmäßige (tendenziell dreieckige) Grundstücksform; insgesamt rd. 280 m Straßenfront
Topografie:	leicht hängig; von Süd nach Nord abfallend

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Erschließung: (vergleiche Anlage 3)	Das Bewertungsgrundstück grenzt unmittelbar an die öffentlichen Erschließungsanlagen Limesstraße und Fuchstanzstraße.
Straßenart:	Anliegerstraßen
Straßenausbau:	<u>Limesstraße:</u> voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Bitumen  <u>Fuchstanzstraße:</u> voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege bereichsweise vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Soweit bekannt sind auf dem Bewertungsgrundstück keine Ver- beziehungsweise Entsorgungsleitungen vorhanden.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Insbesondere der südliche Bereich des Bewertungsgrundstücks ist durch eine Zaunanlage eingefriedet. Nach Augenschein umfasst die Einfriedung in etwa das Flurstück 128/8. Es ist nicht geprüft worden, ob die vorhandenen baulichen Außenanlagen, Einfriedungen etc. innerhalb der katastermäßigen Grenzen errichtet wurden.

Baugrund, Grundwasser:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise beziehungsweise Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen (zum Beispiel hinsichtlich der Tragfähigkeit) wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

Altlasten:

Auf Anfrage wurde von der zuständigen Behörde mitgeteilt, dass das Bewertungsgrundstück im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt ist.

Das Grundstück wurde im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht weiter nach eventuell vorhandenen oder potenziell auftretenden Gefährdungen durch Altlasten als Folge von vorausgegangenen Nutzungen beziehungsweise derzeitigen Nutzungen untersucht. In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass das Grundstück nicht von Altlasten betroffen ist. Sollten dennoch Gefährdungen durch Altlasten vorhanden sein, so hätte der zu ermittelnde Verkehrswert insofern keinen Bestand und wäre diesbezüglich zu modifizieren.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

Lasten und Beschränkungen:  
(Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszugs)

Gemäß dem vorliegenden Grundbuchauszug besteht in Abteilung II folgende Eintragung.

lfd.-Nr. 4 (nur lastend auf dem früheren Flur 5 Flurstück 131/5):

*„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Energieversorgungsrechte) für Main-Kraftwerke AG, Frankfurt am Main; gemäß Bewilligung vom 16.05.1974 eingetragen am 01.03.1976 in Blatt 886, an die Stelle des dort belasteten Grundstücks ist im vereinfachten Umlegungsverfahren gemäß Ersuchen der Gemeinde Schmitten vom 03.11.2005 (Az.: 600/dt) das Grundstück BVNr. 54 getreten; eingetragen am 01.12.2005.“*

### Hinweis

Die der Eintragung zugrunde liegende Bewilligungsurkunde wurde dem unterzeichnenden Sachverständigen nicht vorgelegt.

Durch den Auftraggeber wurden Recherchen zum Verlauf der Erdkabel angestellt. Diesbezüglich hat er dem unterzeichnenden Sachverständigen einen Plan mit Kennzeichnung des Verlaufs von Stromtrassen auf dem Bewertungsgrundstück zur Verfügung gestellt (vergleiche Anlage 6).

Es soll absprachegemäß (und durch den Sachverständigen ansonsten ungeprüft) davon ausgegangen werden, dass die in der Anlage 6 mit 1 gekennzeichnete Stromtrasse dem Verlauf des Energieversorgungserdkabels (gemäß Eintragung in Abt. II, lfd.-Nr. 4; vergleiche oben) entspricht.

Die Wertbeeinflussung durch die Ausübung des Rechts wird innerhalb der herangezogenen Wertermittlungsverfahren als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

Sollten sich von den hier getroffenen Annahmen signifikante/wertrelevante Abweichungen ergeben, so ist die vorliegende Wertermittlung gegebenenfalls zu überarbeiten.

Hypotheken, Grund- und Rentenschulden:  
(Abteilung III des vorliegenden Grundbuchauszugs)

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Durch den Auftraggeber wurden - wie oben bereits erwähnt - Recherchen zum Verlauf eines Erdkabels angestellt. In diesem Zusammenhang hat sich herausgestellt, dass auf dem Bewertungsgrundstück eine weitere Stromtrasse (Niederspannungsleitungen) vorhanden ist (vergleiche Anlage 6; hier ist die in Rede stehende Stromtrasse mit 2 gekennzeichnet).

Der Auftraggeber (und Eigentümer) teilt diesbezüglich mit, dass diese Kabel ohne seine Kenntnis und Zustimmung verlegt wurden. Insofern soll dieser Umstand im Rahmen der Wertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (zum Beispiel begünstigende) Rechte sind nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind gegebenenfalls zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Nutzung, Vermietungs- bzw.  
Verpachtungssituation:

### 1. Gestattungsvertrag

Zwischen dem Land Hessen (vertreten durch den Regierungspräsidenten III in Wiesbaden -Domänenverwaltung-) und dem Zweckverband „Naturpark Hochtaunus“ wurde ein Gestattungsvertrag abgeschlossen.

Demnach gestattet das Land Hessen dem Zweckverband auf einer Teilfläche des Bewertungsgrundstücks einen Parkplatz (für ca. 300 Pkw und Busse) anzulegen und zu unterhalten. Gebäude oder Bauwerke dürfen nicht errichtet werden. Die Gestattung wurde für unbestimmte Zeit erteilt und erfolgt kostenlos. Die Übergabe hat ist am 13. Juli 1966 erfolgt.

Beide Parteien können den Gestattungsvertrag jeweils zum 31. Dezember eines jeden Jahres kündigen. Die Kündigungsfrist beträgt 6 Monate.

Der Verband hat im Falle der Kündigung des Vertrages die zur Verfügung gestellten Flächen auf seine Kosten in den früheren Zustand herrichten zu lassen, falls das Land Hessen es wünscht. Falls die Wiederherstellung des früheren Zustandes nicht verlangt wird, findet ein Wertausgleich nicht statt.

### 2. Pachtvertrag

zwischen dem Land Hessen – Domänenverwaltung - (vertreten durch die Hessische Landgesellschaft mbH) und Giovanni und Annette Signorello besteht ein Pachtvertrag.

Verpachtet ist eine Teilfläche des Flurstücks 128/8 als Parkplatz (ca. 170 m<sup>2</sup>) und als Freizeitanlage (ca. 310 m<sup>2</sup>). Die Pachtzeit hat am 1. Januar 2018 begonnen und wurde auf die Dauer des Betriebes der Gaststätte „Pizza Toni“ abgeschlossen. Der Pachtzins beträgt jährlich 711 € und ist jährlich in einer Summe bis zum 31. August zu zahlen.

### **Hinweis**

Die Unterlagen zur Gestattungs-/Pachtsituation (zum Beispiel der Gestattungsvertrag sowie der Pachtvertrag) liegen dem Sachverständigen vor.

## **2.5 Öffentlich-rechtliche Situation**

### **2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz**

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Auf Anfrage wurde von der zuständigen Behörde mitgeteilt, dass das Baulastenverzeichnis folgende Eintragung enthält (die Eintragung erfolgte aufgrund der Verfügung vom 4. Januar 2006 am 5. Januar 2006).

### Baulastenblatt Nr. 0184:

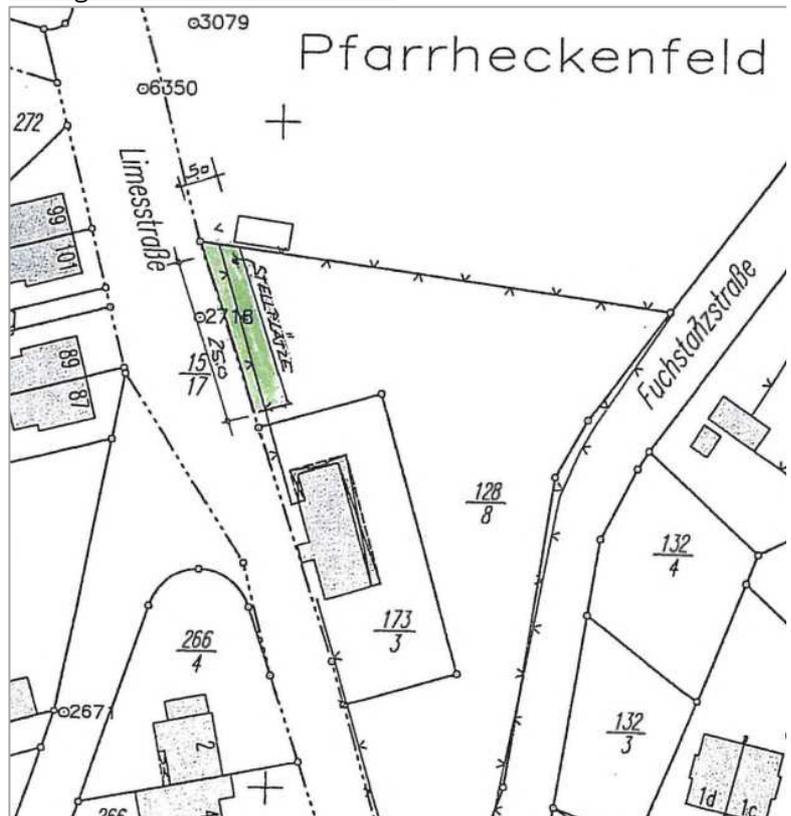
lfd.-Nr. 1:

„Teilfläche der Parz. 128/8 von  $5,0 \times 25,0 = 125 \text{ m}^2$  Grösse zur Nutzung als Park- u. Stellplätze für den Gaststättenbetrieb auf der Parzelle  
Gemarkung: Oberreifenberg

Flur: 5

Flurstück: 173/3“

Auszug aus der Baulastenauskunft:



Eine Baulast ist im Bauordnungsrecht der meisten deutschen Bundesländer eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung eines Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde, bestimmte, das Grundstück betreffende, Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Der Zweck der Baulast besteht in der Regel darin, für ein Bauvorhaben, das ohne sie nicht genehmigungsfähig wäre, die Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung zu schaffen.

Die vorhandene Baulast wird innerhalb der herangezogenen Wertermittlungsverfahren als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

## 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:  
(vorbereitende Bauleitplanung)

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Regionalen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:  
(verbindliche Bauleitplanung)

Für den Bereich des Bewertungsobjekts trifft der Bebauungsplan „Talweg, Tannenwaldstraße, Fuchstanzstraße, Siegfriedstraße, Dillenbergstraße“, 3. Änderung (rechtskräftig seit 22. Januar 2022) im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

Kita = Flächen für den Gemeinbedarf;

Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen (Kindertagesstätte);

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Sonstige Satzungen:

Über weitere städtebauliche Satzungen (zum Beispiel Sanierungs- oder Entwicklungssatzungen, Erhaltungs- und/oder Gestaltungssatzungen, Umlegungen etc.) ist nichts bekannt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:  
(Grundstücksqualität)

Der Wert einer bleibenden Gemeinbedarfsfläche einschließlich solcher, die unter Änderung der öffentlichen Zweckbindung einem anderen Gemeinbedarf zugeführt werden soll, bemisst sich nach dem Entwicklungszustand, der sich bei ersatzlosem Wegfall der bisherigen öffentlichen Zweckbindung (hier „Sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen - Kindertagesstätte) auf Grund der allgemeinen Situationsgebundenheit (Umgebungssituation einschließlich deren Planungsrechte, Lage, Erschließungszustand, verkehrliche Anbindung, wirtschaftlich und städtebaulich sich aufdrängende Nutzbarkeit baulicher Anlagen) für das Grundstück ergeben würde („aktualisiertes Beschaffungswertprinzip“).

Vor diesem Hintergrund werden für die nachfolgend dargestellten Flächen (vergleiche nächste Seite) folgende Entwicklungszustände und Größen angenommen:

Für die rot gekennzeichnete und mit „1“ beschriftete Teilfläche:

Baureifes Land (vergleiche § 3 Abs. 4 ImmoWertV);

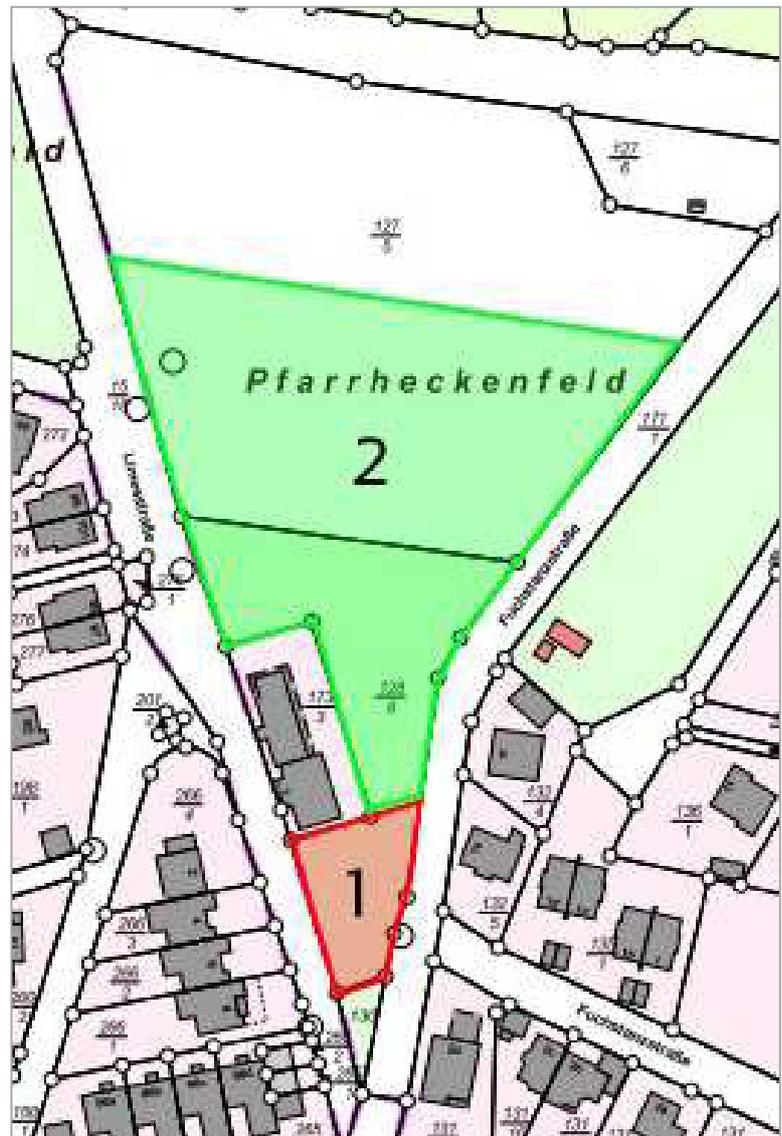
Größe der Teilfläche: ca. 680 m<sup>2</sup>

Für die grün gekennzeichnete und mit „2“ beschriftete Teilfläche:

Bauerwartungsland (vergleiche § 3 Abs. 2 ImmoWertV)

Größe der Teilfläche: ca. 7.324 m<sup>2</sup>

Skizze zum jeweiligen Entwicklungszustand:



#### Hinweis

Der Entwicklungszustand (Grundstücksqualität) sowie die entsprechende Größe der jeweiligen Grundstücksteilfläche kann durch den Sachverständigen nicht abschließend sicher bestimmt werden, da es sich hierbei um eine Rechtsfrage handelt.

Sollten sich von den hier getroffenen Annahmen signifikante/wertrelevante Abweichungen ergeben, so ist die vorliegende Wertermittlung gegebenenfalls zu überarbeiten.

Beitragsrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist nach den Erkenntnissen des Sachverständigen bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabefrei.

## 2.7 bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

### Im Bereich des Flurstücks 127/5:

bereichsweise asphaltierte Flächen (Zufahrtswege zu den Parkplatzflächen), bereichsweise geschotterte Flächen (Parkplatzflächen), bereichsweise Grün- und Baumflächen (als Abgrenzung der Parkplatzbereiche)

### Im Bereich des Flurstücks 128/8:

überwiegend Grünflächen mit kleineren Sträuchern und Bäumen, Einfriedung mit Zaun

### 3 Wertermittlung

Nach § 194 BauGB 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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Die Wertermittlung wird nach den Grundsätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) durchgeführt.

#### 3.1 Vorbemerkungen

Gemäß § 44 ImmoWertV sind Gemeinbedarfsflächen Flächen, für die eine öffentlichen Zweckbindung besteht. Bei Ermittlung des Werts ist danach zu differenzieren, ob es sich um Gemeinbedarfsflächen handelt, die

1. weiterhin für denselben öffentlichen Zweck genutzt werden oder die unter der Änderung der öffentlichen Zweckbindung einem anderen Gemeinbedarf zugeführt werden sollen (bleibende Gemeinbedarfsflächen),
2. ihre öffentliche Zweckbindung verlieren (abgehende Gemeinbedarfsflächen) oder
3. bislang keiner öffentlichen Zweckbestimmung unterlagen und erst für Gemeinbedarfszwecke zu beschaffen sind (künftige Gemeinbedarfsflächen).

Demnach handelt es sich bei dem Bewertungsgrundstücks um eine „bleibende Gemeinbedarfsfläche“.

##### 3.1.1 Bewertungsgrundsätze für bleibende Gemeinbedarfsflächen

Der Wert einer bleibenden Gemeinbedarfsfläche einschließlich solcher, die unter Änderung der öffentlichen Zweckbindung einem anderen Gemeinbedarf zugeführt werden soll (zum Beispiel Konversionsflächen), bemisst sich nach dem Entwicklungszustand, der sich bei ersatzlosem Wegfall der bisherigen öffentlichen Zweckbindung (zum Beispiel militärische Nutzung) auf Grund der allgemeinen Situationsgebundenheit (Umgebungssituation einschließlich deren Planungsrechte, Lage, Erschließungszustand, verkehrliche Anbindung, wirtschaftlich und städtebaulich sich aufdrängende Nutzbarkeit baulicher Anlagen) für das Grundstück ergeben würde (aktualisiertes Beschaffungswertprinzip). Bei einem Wechsel der Gemeinbedarfsbestimmung ist als Qualitätsstichtag der Zeitpunkt zugrunde zu legen, der unmittelbar vor dem Zeitpunkt liegt, zu dem das Grundstück infolge der künftigen öffentlichen Zweckbindung von der weiteren Entwicklung des Grundstückszustands ausgeschlossen worden wäre (vergleiche diesbezügliche Erläuterungen in den Abschnitten 1.2 und 2.6).

Der Verkehrswert (besser „gemeiner Nutzwert“) bemisst sich also nach dem Entwicklungszustand, der sich nach dem Vorwirkungsprinzip, ausgelöst durch die „neue“ Gemeinbedarfsnutzung ergeben würde. Das heißt, bei der Wertermittlung kommt es auf den fiktiven Nutzwert für den „jedermann“ an.

#### 3.2 Bewertungsteilbereiche

Das Bewertungsgrundstück wird (ausschließlich) aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (zum Beispiel veräußert) werden können bzw. sollen.

Maßgebliches Kriterium zur Aufteilung der Bewertungsteilbereiche ist der (angenommene bzw. unterstellte) Entwicklungszustand der Teilflächen (vergleiche Erläuterungen und Skizze in Abschnitt 2.6).

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	(angenommener) Entwicklungszustand	Fläche
Bewertungsteilbereich „1“	Baureifes Land (vergleiche § 3 Abs. 4 ImmoWertV)	680 m <sup>2</sup>
Bewertungsteilbereich „2“	Bauerwartungsland (vergleiche § 3 Abs. 2 ImmoWertV)	7.324 m <sup>2</sup>
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		8.004 m <sup>2</sup>

### **3.3 Verfahrenswahl mit Begründung**

#### **3.3.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren**

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind grundsätzlich zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts 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 (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

#### **3.3.2 Verfahrenswahl**

##### **Vergleichswertverfahren**

Nach den Regelungen der ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vergleiche § 40 Abs. 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Im vorliegenden Fall wird der Bodenwert des Bewertungsteilbereichs „1“ auf der Basis eines geeigneten Bodenrichtwerts ermittelt. Der Bodenwert des Bewertungsteilbereichs „2“ wird, ausgehend vom Bodenwert für entsprechend genutztes oder nutzbares baureifes Land deduktiv durch angemessene Berücksichtigung der auf dem örtlichen Grundstücksmarkt marktüblichen Kosten und unter Berücksichtigung der Wartezeit in Verbindung mit einem Realisierungsrisiko ermittelt.

### **3.4 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „1“**

#### **3.4.1 Verfahrensbeschreibung**

Der Bodenwert ist in der Regel auf der Grundlage von Vergleichspreisen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV). Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen Nutzung ist bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht (§ 40 Abs. 5 ImmoWertV).

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV). 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 beitragsrechtlichen Zustandes und der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück beziehungsweise von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke beziehungsweise vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis beziehungsweise dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV).

### 3.4.2 Bodenwertermittlung auf der Basis eines Bodenrichtwerts

#### 3.4.2.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Die Bodenwertermittlung erfolgt auf der Grundlage des Bodenrichtwerts der benachbarten Bodenrichtwertzone (Zonen Nr. 615), da dieser bezüglich der wertbeeinflussenden Merkmale als (hinreichend) zutreffend beurteilt wird.

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die angrenzende Richtwertzone (Nr. 615) (durchschnittlich) **340 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	-
Topografie	=	-

#### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	24.04.2023
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche des Bewertungsteilbereichs	=	680 m <sup>2</sup>
Topografie	=	hängig

### 3.4.2.2 Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>340,00 €/m<sup>2</sup></b>
--	---	-------------------------------

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2022	24.04.2023	× 1,07

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>			
Lage	durchschnittlich	Limes-/Fuchstanzstraße	× 0,90
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00
lageangepasster beitragsfreier Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag			= 327,42 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	-	680	× 1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Zuschnitt	lageüblich	ungünstig	× 0,95
Topografie	eben	Hanglage	× 0,95
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>295,50 €/m<sup>2</sup></b>

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>	
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= 295,50 €/m <sup>2</sup>
Fläche	× 680 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= <b>200.940,00 €</b> <b>rd. 201.000,00 €</b>

### 3.4.3 Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

#### Stichtag

Auf der Grundlage der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenpreisindexreihen wird, zur Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag, ein Zuschlag in Höhe von 7 % für angemessen erachtet (Anpassungsfaktor 1,07).

#### Lage

Im Vergleich mit dem Bodenrichtwertgrundstück führt die spezifische Lagesituation des Bewertungsgrundstücks dazu, dass eine lagebedingte Anpassung des Bodenrichtwerts angemessen erscheint. Insbesondere unter Berücksichtigung der Verkehrslage, der Nachbarschaftslage sowie der Ecklage des Bewertungsgrundstücks wird ein Abschlag in Höhe von 10 % für sach- und marktgerecht erachtet (Anpassungsfaktor 0,90).

#### Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung entspricht das Bewertungsgrundstück hinreichend der durchschnittlichen Art der baulichen Nutzung innerhalb der Bodenrichtwertzone. Eine diesbezügliche Anpassung wird deshalb für nicht erforderlich erachtet (Anpassungsfaktor 1,00).

## Grundstücksfläche

Hinsichtlich der Grundstücksfläche entspricht das Bewertungsgrundstück hinreichend der durchschnittlichen Grundstücksgröße innerhalb der Bodenrichtwertzone. Eine diesbezügliche Anpassung wird deshalb für nicht erforderlich erachtet (Anpassungsfaktor 1,00).

## Entwicklungsstufe

Hinsichtlich der Entwicklungsstufe entspricht das Bewertungsgrundstück der Bodenrichtwertbeschreibung. Eine diesbezügliche Anpassung wird deshalb für nicht erforderlich erachtet (Anpassungsfaktor 1,00).

## Bauweise

Hinsichtlich der Bauweise entspricht das Bewertungsgrundstück hinreichend der durchschnittlichen Bauweise innerhalb der Bodenrichtwertzone. Eine diesbezügliche Anpassung wird deshalb für nicht erforderlich erachtet (Anpassungsfaktor 1,00).

## Zuschnitt

Bei Grundstücken ist der Zuschnitt grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Ein nachteilig geschnittenes Grundstück (zum Beispiel sehr schmales/schlauchförmiges Grundstück) kann die bauliche (Aus)Nutzung einschränken beziehungsweise diese gänzlich verhindern. Umgekehrt kann ein vorteilhafterer Grundstückszuschnitt gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück den (Boden)Wert erhöhen, da hierdurch gegebenenfalls eine bessere bauliche (Aus)Nutzung ermöglicht wird.

Nach Analyse des vorherrschenden Grundstückszuschnitts innerhalb der Bodenrichtwertzone wird im vorliegenden Bewertungsfall die Wertbeeinflussung durch den (gegenüber dem Richtwertgrundstück) ungünstigeren Grundstückszuschnitt durch einen sachverständig geschätzten Abschlag in Höhe von 5 % berücksichtigt (Anpassungsfaktor 0,95).

## Topografie

Der Bodenwert ist (zunächst) ohne Berücksichtigung gegebenenfalls vorhandener baulicher Anlagen auf dem Grundstück zu ermitteln (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV). Im Hinblick auf eine mögliche Bebauung des (fiktiv unbebauten) Bewertungsgrundstücks ist aufgrund der Topografie, von erhöhten Aufwendungen (zum Beispiel erhöhten Planungsaufwendungen, Gründungs- und Abstützungsaufwendungen etc.) auszugehen. Außerdem bestehen Einschränkungen hinsichtlich der Nutzbarkeit von Freiflächen aufgrund der Topografie. Die diesbezügliche Wertminderung wird im vorliegenden Fall mit 5 % (Anpassungsfaktor 0,95) geschätzt und in Ansatz gebracht.

### 3.5 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „1“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert eventuell vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (zum Beispiel Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder (weitere) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (zum Beispiel Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „1“</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>201.000,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „1“</b>	=	<b>201.000,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „1“</b>	=	<b>201.000,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>11.300,00 €</b>
<b>Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „1“</b>	=	<b>189.700,00 €</b>
	rd.	<b>190.000,00 €</b>

### 3.5.1 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

#### Wertbeeinflussung durch Außenanlagen

Im vorliegenden Fall sind keine wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen vorhanden.

#### Marktanpassung (marktübliche Zu- oder Abschläge)

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts ausreichend berücksichtigt. Eine zusätzliche Marktanpassung ist an dieser Stelle daher nicht erforderlich.

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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 (vergleiche § 8 Abs. 3 ImmoWertV). 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.

#### Wertbeeinflussung wegen Energieversorgungskabelrecht

Bei der zu berücksichtigenden Belastung handelt es sich um eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (vergleiche Erläuterungen in Abschnitt 2.4). Da die diesbezügliche Bewilligungsurkunde dem unterzeichnenden Sachverständigen nicht vorgelegt wurde, wird im Rahmen dieser Wertermittlung (absprachegemäß) von diesbezüglich üblichen Beeinträchtigungen (durch Bau-/und Nutzungsbeschränkungen, Unterhaltungs- und Betretungsrechte etc.) ausgegangen. Bei der Verkehrswertermittlung ist für die Höhe der Wertminderung durch ein Leitungsrecht in der Regel entscheidend, in welchem Umfang das Grundstück beeinträchtigt wird. Parameter zur Bemessung der Wertbeeinflussung durch ein Leitungsrecht können zum Beispiel sein:

- Leitungsart (unterirdisch, oberirdisch)
- Nutzung des belasteten Grundstücks
- Größe der belasteten Fläche
- Grad der Beeinträchtigung

Im vorliegenden Fall ist die Höhe der Wertminderung unter Berücksichtigung der Größe des Schutzstreifen und des Grades der Nutzungsbeeinträchtigung zu bemessen. Der Schutzstreifen umfasst eine Fläche von ca. 100 m<sup>2</sup> (Länge ca. 25 m, Breite eines angenommenen Schutzstreifens ca. 4 m; vergleiche Anlage 6). Der Grad der Nutzungsbeeinträchtigung wird, unter Berücksichtigung von entsprechenden Literaturangaben<sup>3</sup>, mit ca. 30 % als sach- und marktgerecht erachtet und in Ansatz gebracht.

Somit ergibt sich die Wertminderung wegen der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit wie folgt:

$$100 \text{ m}^2 \times 327 \text{ €/m}^2 \times 0,30 = 9.810 \text{ € (rd. 9.800 €)}$$

### 3.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „2“

#### 3.6.1 Verfahrensbeschreibung

Der Bodenwert von Bauerwartungsland kann in Anwendung des § 40 Absatz 3 ausgehend vom Bodenwert für entsprechend genutztes oder nutzbares baureifes Land deduktiv durch angemessene Berücksichtigung der auf dem örtlichen Grundstücksmarkt marktüblichen Kosten und unter Berücksichtigung der Wartezeit in Verbindung mit einem Realisierungsrisiko (nach Maßgabe des § 11 Absatz 2 ImmoWertV) ermittelt werden.

<sup>3</sup> Kleiber-digital; Rnd-Nr. 382 „Minderung der vom Schutzstreifen bedeckten Grundstücksfläche des örtlichen Bodenpreises“

### 3.6.2 Ermittlung des Ausgangsbodenwerts auf der Basis eines Bodenrichtwerts

#### 3.6.2.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Die Bodenwertermittlung erfolgt auf der Grundlage des durchschnittlichen Bodenrichtwerts der benachbarten Bodenrichtwertzonen (Zonen Nr. 615 und Zone Nr. 602), da diese bezüglich der wertbeeinflussenden Merkmale als (hinreichend) zutreffend beurteilt werden.

Der in Ansatz gebrachte **Bodenrichtwert** beträgt somit (durchschnittlich) **350 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das durchschnittliche Bodenrichtwertgrundstück kann wie folgt definiert werden:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	-

#### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	24.04.2023
Entwicklungsstufe	=	Bauerwartungsland
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche des Bewertungsteilbereichs	=	7.324 m <sup>2</sup>

### 3.6.2 Ermittlung des Ausgangsbodenwerts

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>350,00 €/m<sup>2</sup></b>
--	---	-------------------------------

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2022	24.04.2023	× 1,07

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>			
Lage	durchschnittlich	Limes-/Fuchstanzstraße	× 0,90
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 337,05 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	-	7.324	× 1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Bauerwartungsland	× 1,00
vorläufig angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			= 337,05 €/m <sup>2</sup>
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			- 110,00 €/m <sup>2</sup>
	• (erstmalige) Erschließung	- 85,00 €/m <sup>2</sup>	
	• Kanalbau (Abwasser)	- 20,00 €/m <sup>2</sup>	
	• Naturschutzmaßnahmen	- 5,00 €/m <sup>2</sup>	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge insgesamt			- 110,00 €/m <sup>2</sup>
<b>beitragspflichtiger relativer Bodenwert für fiktiv geordnetes baureifes Land</b>			<b>= 227,05 €/m<sup>2</sup></b>

### 3.6.3 Erläuterungen zur Ermittlung des Ausgangsbodenwerts

#### Stichtag

Auf der Grundlage der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenpreisindexreihen wird, zur Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag, ein Zuschlag in Höhe von 7 % für angemessen erachtet (Anpassungsfaktor 1,07).

#### Lage

Im Vergleich mit dem Bodenrichtwertgrundstück führt die spezifische Lagesituation des Bewertungsgrundstücks dazu, dass eine lagebedingte Anpassung des Bodenrichtwerts angemessen erscheint. Insbesondere unter Berücksichtigung der Verkehrslage, der Nachbarschaftslage sowie der Immissionen des Bewertungsgrundstücks wird ein Abschlag in Höhe von 10 % für sach- und marktgerecht erachtet (Anpassungsfaktor 0,90).

#### Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung entspricht das Bewertungsgrundstück hinreichend der durchschnittlichen Art der baulichen Nutzung innerhalb der Bodenrichtwertzone. Eine diesbezügliche Anpassung wird deshalb für nicht erforderlich erachtet (Anpassungsfaktor 1,00).

#### Grundstücksfläche

Im Hinblick auf die noch zu erfolgende Bodenordnung wird davon ausgegangen, dass die künftigen Grundstücksgrößen in etwa der durchschnittlichen Grundstücksgrößen innerhalb der herangezogenen Bodenrichtwertzonen entsprechen.

Auf dieser Basis wird daher eine Anpassung aufgrund (gegebenenfalls) abweichender Grundstücksgrößen im vorliegenden Fall für nicht erforderlich erachtet (Anpassungsfaktor 1,00).

### Entwicklungsstufe

Hinsichtlich der Entwicklungsstufe entspricht das Bewertungsgrundstück nicht der Bodenrichtwertbeschreibung. Die diesbezügliche deduktive Bodenwertermittlung erfolgt nachfolgend. Insofern verbleibt es an dieser Stelle bei einem Anpassungsfaktor von 1,00.

### Bauweise

Hinsichtlich der Bauweise entspricht das Bewertungsgrundstück hinreichend der durchschnittlichen Bauweise innerhalb der Bodenrichtwertzone. Eine diesbezügliche Anpassung wird deshalb für nicht erforderlich erachtet (Anpassungsfaktor 1,00).

## 3.6.4 Ermittlung des relativen Bodenwerts von Bauerwartungsland (ohne Berücksichtigung von Wartezeiten)

IV. Berücksichtigung von Risiken und Kosten	
beitragspflichtiger relativer Bodenwert für fiktiv geordnetes baureifes Land	= 227,05 €/m <sup>2</sup>
abzüglich Wertanteil für die Bodenordnung (20 %)	- 45,41 €/m <sup>2</sup>
relativer Bodenwert für ungeordnetes (Brutto-)Rohbauland	= 181,64 €/m <sup>2</sup>
Abzug wegen Unsicherheit der Rechtskraftwerdung des Bebauungs-/Flächennutzungsplans (10 %)	- 18,16 €/m <sup>2</sup>
relativer Bodenwert von Bauerwartungsland (unmittelbar vor Rechtskraft des Bebauungsplans)	= 163,48 €/m <sup>2</sup>

### 3.6.4.1 Erläuterungen zur Ermittlung relativen Bodenwerts von Bauerwartungsland

#### Wertanteil für die Bodenordnung

Da sich das Bewertungsgrundstück im Besitz eines einzelnen Eigentümers befindet ist eine (hoheitliche) Umlegung nicht erforderlich und in der Regel auch nicht zulässig. Der Abzug der umlegungsbedingten Vorteile ist in diesen Fällen in etwa auf den Wertanteil der neuen örtlichen Verkehrs- und Grünflächen (durchschnittlich 18 % bis 22 %) sowie für die innergebietlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (durchschnittlich 6 % bis 8 %) zu begrenzen.

Auf dieser Basis und unter Berücksichtigung einerseits der zusätzlich anfallenden Vermessungs-, Notar- und Grundbuchkosten sowie andererseits die Erstattungsverpflichtung der Gemeinde von mindestens 10 % der Grunderwerbskosten (für die örtlichen Verkehrs- und Grünflächen) wird ein Wertanteil für die Bodenordnung von rd. 20 % für sachgerecht erachtet und in Ansatz gebracht.

#### Abzug wegen Unsicherheit der Rechtskraftwerdung des Bebauungs-/Flächennutzungsplans

Bis zur Rechtskraftwerdung des Bebauungsplans(/Flächennutzungsplans) besteht immer eine gewisse Unsicherheit, ob der Bebauungsplan(/Flächennutzungsplan) tatsächlich Rechtskraft erlangen. Ein wirtschaftlich vernünftig handelnder Marktteilnehmer wird deshalb bei seiner Kaufpreisfindung einen Sicherheitsabschlag anbringen. Im vorliegenden Fall wird ein Sicherheitsabschlag von 10 % für sachgemäß erachtet und in Ansatz gebracht.

### 3.6.5 Ermittlung des relativen Bodenwerts von Bauerwartungsland (mit Berücksichtigung von Wartezeiten)

<b>V. Berücksichtigung der Dauer (Wartezeit) bis zur „Baureife“</b>	
relativer Bodenwert von Bauerwartungsland (unmittelbar vor Rechtskraft des Bebauungsplans)	= 163,48 €/m <sup>2</sup>
Abzinsung über die Dauer bis zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Abzinsungsfaktor $1/(1+z)^n$ n = 7 Jahre; Abzinsungszinssatz z = 4,00 %	× 0,760
<b>relativer Bodenwert für das Bauerwartungsland</b>	<b>= 124,24 €/m<sup>2</sup></b>

#### 3.6.5.1 Erläuterungen zur Ermittlung des relativen Bodenwerts von Bauerwartungsland

##### Abzinsungsfaktor

Der Barwertfaktor für die Abzinsung (Abzinsungsfaktor) ergibt sich in Abhängigkeit von der Wartezeit und dem Abzinsungszinssatz.

Die Wartezeit berücksichtigt:

- die geschätzte Dauer die voraussichtlich noch bis zum Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans<sup>4</sup> vergehen wird (in der Regel 0 bis 8 Jahre)
- die geschätzte Dauer des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan (in der Regel 2 bis 3 Jahre)
- die geschätzte Dauer des Bodenordnungsverfahrens (in der Regel 2 bis 3 Jahre)
- die Dauer zwischen Abschluss der Bodenordnung bis zur Sicherung der Erschließung (in der Regel 1 bis 2 Jahre)

Auf dieser Basis und unter Berücksichtigung der tatsächlichen Gegebenheiten wird die Wartezeit bis zur Baureife im vorliegenden Fall mit (insgesamt) 7 Jahren geschätzt.

Der Abzinsungszinssatz wird mit rd. 4 % angenommen, der näherungsweise dem angemessenen Erbbauzinssatz für eine individuelle Wohnbaunutzung entspricht.

### 3.6.6 Ermittlung des Bodenwerts von Bauerwartungsland

<b>VI. Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „2“</b>	
relativer Bodenwert für das Bauerwartungsland	124,24 €/m <sup>2</sup>
Fläche	× 7.324,00 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert für das Bauerwartungsland</b>	<b>= 909.933,76 €</b> <b><u>rd. 909.900,00 €</u></b>

<sup>4</sup> in der Regel wird der Flächennutzungsplan parallel dazu entsprechend geändert

### 3.7 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „2“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert eventuell vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (zum Beispiel Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder (weitere) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (zum Beispiel Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „2“</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>909.900,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „2“</b>	=	<b>909.900,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „2“</b>	=	<b>909.900,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>3.500,00 €</b>
<b>Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „2“</b>	=	<b>906.400,00 €</b>
	rd.	<b>906.000,00 €</b>

#### 3.7.1 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

##### Wertbeeinflussung durch Außenanlagen

Im vorliegenden Fall sind keine wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen vorhanden.

##### Marktanpassung (marktübliche Zu- oder Abschläge)

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts ausreichend berücksichtigt. Eine zusätzliche Marktanpassung ist an dieser Stelle daher nicht erforderlich.

##### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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 (vergleiche § 8 Abs. 3 ImmoWertV). 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.

##### Wertbeeinflussung wegen Baulast

Die der Baulast unterliegenden Flächen sind langfristig einer (baulichen) Nutzung durch den Eigentümer entzogen. Allerdings wird eine jährliche Pacht für diese Flächen gezahlt. Vor diesem Hintergrund wird die diesbezügliche Wertbeeinflussung wie folgt geschätzt:

<b>Bodenwertanteil für den durch die Baulast belasteten Grundstücksfläche</b> (125 m <sup>2</sup> x 124,24 €/m <sup>2</sup> = rd.)	-	<b>15.530,00 €</b>
<b>Barwert der erzielbaren jährlichen Pacht</b> (680 € x 20,216; bei n= 30 Jahre und z = 4 %)	+	<b>12.010,00 €</b>
<b>Wertbeeinflussung</b>	=	<b>-3.520,00 €</b>
	rd.	<b>-3.500,00 €</b>

### 3.7.2 Plausibilisierung

In der einschlägigen Wertermittlungsliteratur werden überschlägige Wertrelationen für werdendes Bauland angegeben. Demnach liegt der Wert für Bauerwartungsland (eine Bebauung ist nach der Verkehrsauffassung in absehbarer Zeit zu erwarten) in der Regel zwischen ca. 20 % und ca. 55 % des Wertes von b/a-pflichtigem baureifem Land.

Der ermittelte Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „2“ (Wert von Bauerwartungsland) entspricht ca. 55 % (124,24 €/m<sup>2</sup> / 227,05 €/m<sup>2</sup> x 100) des Wertes von b/a-pflichtigem baureifem Land und liegt somit im oberen Bereich der oben genannten Spanne und wird auf dieser Basis unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstückmarkt am Wertermittlungstichtag und der individuellen Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts für plausibel erachtet.

### 3.8 Vergleichswert des Gesamtgrundstücks

Der Vergleichswert des Gesamtgrundstücks ergibt sich aus der Summe der Vergleichswerte der Bewertungsteilbereiche „1“ und „2“ wie folgt:

Bewertungsteilbereich	(angenommener) Entwicklungszustand	Vergleichswert
Bewertungsteilbereich „1“	Baureifes Land (vergleiche § 3 Abs. 4 ImmoWertV)	190.000 €
Bewertungsteilbereich „2“	Bauerwartungsland (vergleiche § 3 Abs. 2 ImmoWertV)	906.000 €
Gesamtwertwert		<b>1.096.000 €</b>

#### 4 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (vergleiche § 6 Abs. 4 ImmoWertV).

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks orientiert sich vorrangig an den in die deduktive Bodenwertermittlung bzw. Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für die deduktive Bodenwertermittlung bzw. Vergleichswertermittlung in mittlerer Qualität (geeigneter Bodenrichtwert als Ausgangsbodenwert, Erfahrungswerte und Annahmen für die in Ansatz gebrachten Kosten, Risiken und Wartezeiten) zur Verfügung. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass das Ergebnis aufgrund der Fehleranfälligkeit des Residualwertverfahren mit entsprechenden Unsicherheiten behaftet ist.

Der **Verkehrswert** für die (teilweise noch zu vermessenden Teil)Fläche(n) der Flurstücke Gemarkung Oberreifenberg, Flur 5, Flurstücke 127/5, 128/8 in 61389 Schmitten im Taunus, wird zum Wertermittlungsstichtag 24. April 2023 auf der Grundlage des ermittelten Vergleichswerts mit rd.

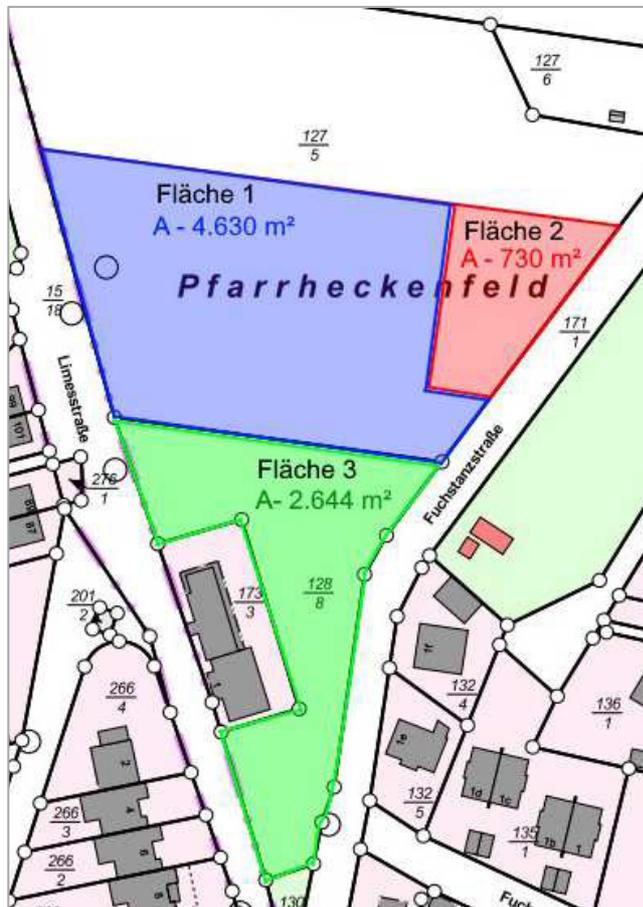
**1.096.000 €**

**in Worten: eine Million sechshundneunzigtausend Euro**

geschätzt.

## 5 Aufteilung des Verkehrswerts

Auftragsgemäß sollen auf der Grundlage des ermittelten Verkehrswerts die (rechnerischen) Wertanteile für die 3 nachfolgende dargestellten Flächen ermittelt werden.



### 5.1 Rechnerische Aufteilung des Verkehrswerts

#### Wertanteil der Fläche 1:

Der relative Wert(anteil) der Fläche 1 entspricht dem relativen Wert des Bewertungsteilbereichs „2“ in Höhe von ca. 123,70 €/m<sup>2</sup> (906.000 € / 7.324 m<sup>2</sup>). Somit ergibt sich der Wert der Fläche 1 zu **572.744,40 €** (123,70 €/m<sup>2</sup> x 4.630 m<sup>2</sup>).

#### Wertanteil der Fläche 2:

Der relative Wert(anteil) der Fläche 2 entspricht ebenfalls dem relativen Wert des Bewertungsteilbereichs „2“ in Höhe von ca. 123,70 €/m<sup>2</sup> (906.000 € / 7.324 m<sup>2</sup>). Somit ergibt sich der Wert der Fläche 2 zu **90.303,11 €** (123,70 €/m<sup>2</sup> x 730 m<sup>2</sup>).

#### Wertanteil der Fläche 3:

Der Wert(anteil) der Fläche 3 ergibt sich aus dem Wert für den Bewertungsteilbereich „1“ sowie einem anteiligen Wert des Bewertungsteilbereichs „2“ zu **432.952,49 €** (190.000 € + (123,70 €/m<sup>2</sup> x (2.644 m<sup>2</sup> - 680 m<sup>2</sup>))).

### **Ergänzender Hinweis / Einschätzung:**

Unter Berücksichtigung des am Wertermittlungsstichtag vorhandenen Bauplanungsrechts (Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte) ergäbe sich ein anderer (Gesamt)Wert des Grundstücks. Für den Fall, dass dann die oben dargestellten Flächen nicht zusammenhängend, sondern an mehrere Käufer verkauft würden (beziehungsweise teilweise auch im Bestand des jetzigen Eigentümers verbleiben) ergäbe sich ein deutlich geringerer Wert für die Einzelflächen. Dies hängt in erster Linie mit der (erheblich) eingeschränkten baulichen Nutzbarkeit der Einzelflächen zusammen. Dies betreffe insbesondere die Fläche 2 und 3.

Hier ergeben sich dann sehr kleine Baufenster. Zudem wäre auf jeder Fläche nur der Bau einer Kindertagesstätte zulässig (und es ist nicht davon auszugehen, dass 3 Kindertagesstätten (unabhängig) voneinander benötigt werden.

Insofern erscheint eine Veräußerung des Gesamtgrundstücks in Teilflächen unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht sinnvoll zu sein.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Mainz, den 25. Mai 2023


Dirk Deisen FRICS  
Dipl.-Ing. (FH)

Von der IHK für Rheinhessen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten, ZIS Sprengnetter Zert (AI)

Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors

RICS Registered Valuer

## 6 Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts.....	34
Anlage 2:	Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts.....	35
Anlage 3:	Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks.....	36
Anlage 4:	Fotoübersichtsplan.....	37
Anlage 5:	Fotos .....	38
Anlage 6:	Planzeichnung mit Kennzeichnung des Verlaufs von Stromtrassen.....	43

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



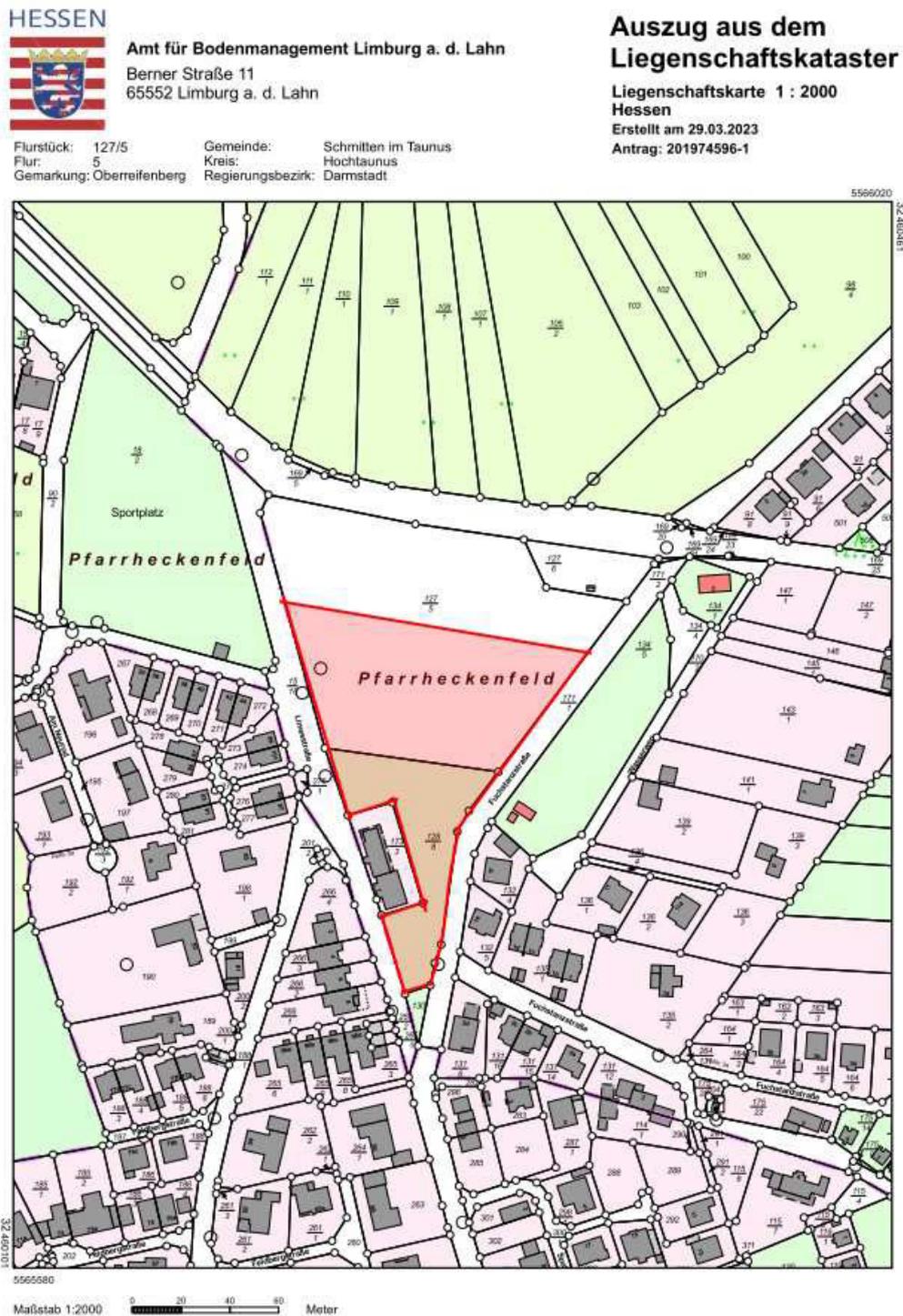
lizenzieren über: [www.geoport.de](http://www.geoport.de)

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



lizenzieren über: [www.geoport.de](http://www.geoport.de)

Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks



Quelle: Amt für Bodenmanagement Limburg an der Lahn



## Anlage 5: Fotos



Bild 1: Blick auf einen Teilbereich des Bewertungsobjekts aus nordwestlicher Richtung



Bild 2: Blick auf einen Teilbereich des Bewertungsobjekts aus westlicher Richtung

**Anlage 5: Fotos**



Bild 3: Blick auf einen Teilbereich des Bewertungsobjekts aus westlicher Richtung



Bild 4: Blick auf einen Teilbereich des Bewertungsobjekts aus westlicher Richtung

**Anlage 5: Fotos**



Bild 5: Blick auf einen Teilbereich des Bewertungsobjekts aus südlicher Richtung



Bild 6: Blick auf einen Teilbereich des Bewertungsobjekts aus südöstlicher Richtung

**Anlage 5: Fotos**



Bild 7: Blick auf einen Teilbereich des Bewertungsobjekts aus nordöstlicher Richtung



Bild 8: Blick auf einen Teilbereich des Bewertungsobjekts aus südöstlicher Richtung

**Anlage 5: Fotos**

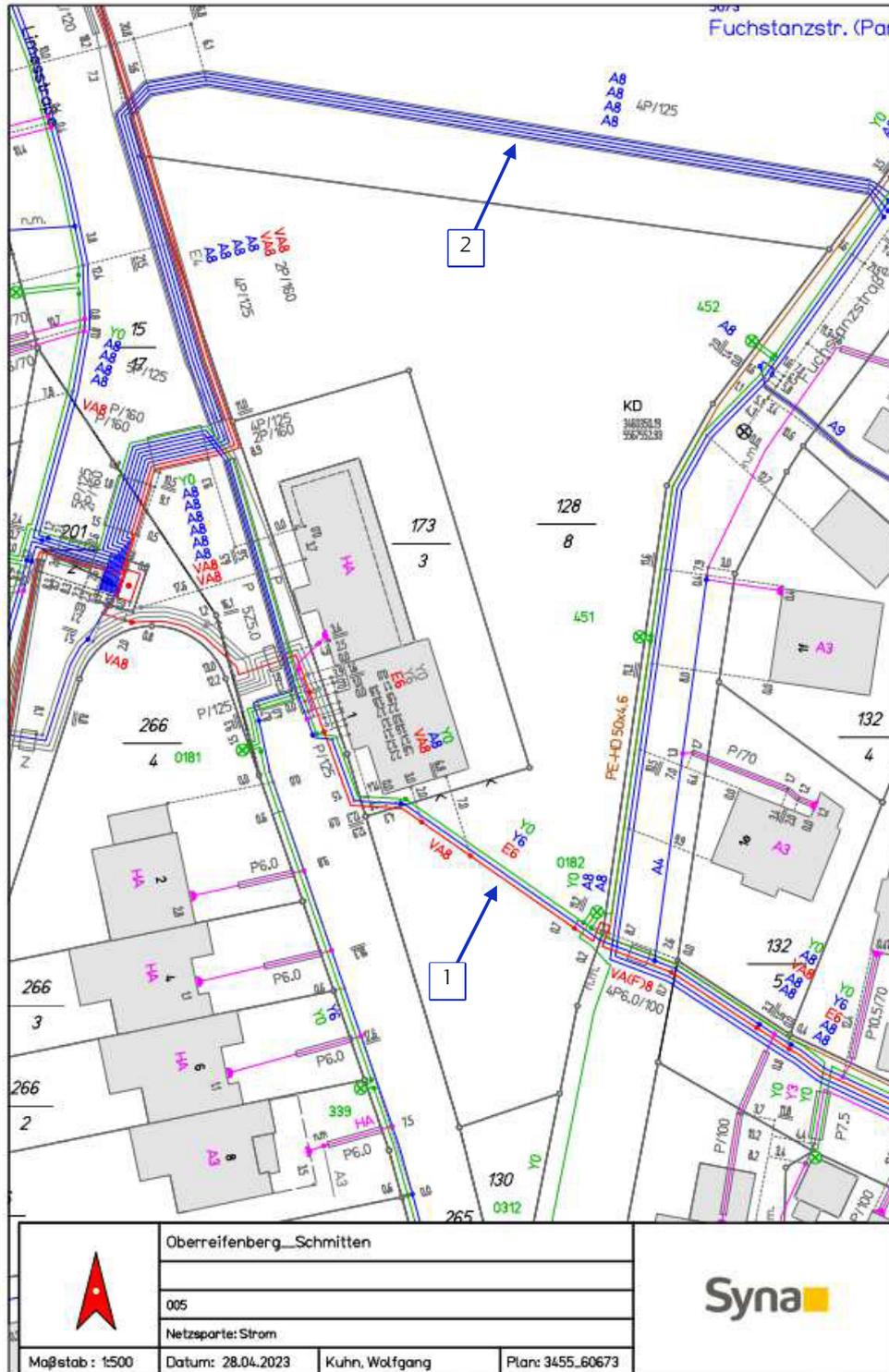


Bild 9: Blick auf einen Teilbereich des Bewertungsobjekts aus östlicher Richtung



Bild 10: Blick auf einen Teilbereich des Bewertungsobjekts aus nordöstlicher Richtung

Anlage 6: Planzeichnung mit Kennzeichnung des Verlaufs von Stromtrassen



Quelle: übergeben durch den Auftraggeber

**INHABER DIPL.-ING. (FH) DIRK DEISEN FRICS** VON DER IHK FÜR RHEINHESSEN ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN, MIETEN UND PACTEN | ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE MARKT- UND BELEIHUNGSWERTERMITTLUNG ALLER IMMOBILIENARTEN, ZIS SPRENGNETTER ZERT (AI) | FELLOW OF THE ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS | DIPLOM-BAUINGENIEUR (FH) | IMMOBILIENFACHWIRT (IHK) | INDUSTRIE-BETRIEBSWIRT (IHK) | VORSITZENDES MITGLIED DES PRÜFUNGS-AUSSCHUSSES DER SPRENGNETTER AKADEMIE | REFERENT FÜR DIE BEWERTUNG VON SPEZIALIMMOBILIEN | MITAUTOR EINES LEHRBUCHS FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG | EHRENAMTLICHER GUTACHTER IM GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE FÜR DEN BEREICH DER STADT MAINZ | EHRENAMTLICHER GUTACHTER IM OBEREN GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE FÜR DEN BEREICH DES LANDES RHEINLAND-PFALZ

Nummer der Urkundenrolle für das Jahr



**Verhandelt**

erschienen heute

1. Herr Jochen Jäger, geb. am 04.09.1971,  
geschäftsansässig bei der Hessischen Landgesellschaft mbH,  
Nordendstrasse 44, 64546 Mörfelden-Walldorf,

hier handelnd nach seiner Erklärung nicht im eigenen Namen sondern als Vertreter ohne Vertretungsmacht für

die Hessische Landgesellschaft mbH, Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung, Wilhelmshöher Allee 157-159, 34121 Kassel,

diese wiederum handelnd aufgrund Vollmacht des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 16.09.2015 für das

**Land Hessen – Domänenverwaltung –**

– im Folgenden „**Land Hessen**“ genannt –

Die Vollmacht vom 16. September 2015 lag anlässlich der Beurkundung im Original vor und wird in beglaubigter Fotokopie als **Anlage 1** zu dieser Urkunde genommen.

2. Gemeinde Schmitten .....  
 – im Folgenden „**Gemeinde Schmitten**“ genannt –

Die Erschienenen zu 1. und 2. wiesen sich aus durch Vorlage ihrer Bundespersonalausweise.

Die Erschienenen erklärten, dass ihnen der Entwurf dieses Vertrages seit dem \_\_\_\_\_ vorlag und sie ausreichend Gelegenheit hatten, sich vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinanderzusetzen.

Der Notar belehrte die Erschienenen darüber, dass diese Urkunde solange schwebend unwirksam ist, bis ihr die Genehmigungserklärung der Hessischen Landgesellschaft mbH in grundbuchmäßiger Form vorliegt. Der Notar wird beauftragt, diese Genehmigungserklärung einzuholen und für die Vertragsparteien in Empfang zu nehmen. Mit Zugang bei dem amtierenden Notar gilt die Genehmigungserklärung auch den übrigen Beteiligten als zugegangen.

Die Frage des Notars nach einer Vorbefassung i. S. v. § 3 I Nr. 7 BeurkG wurde von den Erschienenen verneint.

Die Erschienenen baten um die Beurkundung eines

## **Grundstückstauschvertrages:**

### **Aufschiebende Bedingung**

- (1) Der nachfolgende Vertrag ist aufschiebend bedingt und soll erst mit Zustimmung des Hessischen Landtages zu dem Grundstücksverkauf nach § 64 Abs.2 LHO wirksam werden. Die Zustimmung wird dem Notar vom Land Hessen, vertreten durch die Hessische Landgesellschaft mbH, schriftlich mitgeteilt; mit Zugang dieser Mitteilung beim Notar gilt die aufschiebende Bedingung als eingetreten. Der Notar wird den Käufer von dieser Mitteilung unverzüglich schriftlich durch Einwurf-Einschreiben in Kenntnis setzen. Das Land Hessen und der Erschienene zu 1. übernehmen keine Haftung dafür, dass die Zustimmung erteilt wird; es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Hessische Landtag in seiner Entscheidung frei ist.
- (2) Der Verkäufer verpflichtet sich, den Käufer und den Notar sofort zu unterrichten, wenn die Bedingung nach Abs. (1) eingetreten ist. -

### Präambel

Die Gemeinde Schmitten im Taunus plant auf dem Tauschgrundstück I den Neubau einer Kindertagesstätte.

**§ 1**  
**Gegenstand des Vertrages**

1. Die Vertretene zu 1. ist Eigentümerin des bei dem Amtsgericht Königstein i. Ts. im Grundbuch von Oberreifenberg eingetragenen Grundstücke:

**A. Tauschgrundstücke I**

<b>Blatt</b>	<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>	<b>Größe in m<sup>2</sup></b>
1099	53	Oberreifenberg	5	127/5	(10.749 qm) hieraus eine noch zu vermessende <b>Teilfläche von ca. 5.360 qm</b>

2. (2) Das Grundstück ist in Abteilung II und III des Grundbuchs unbelastet.

- (3) Im Baulastenverzeichnis der unteren Bauaufsichtsbehörde ist eingetragen:

**keine Eintragung**

3. **B. Tauschgrundstücke II**

Die Vertretene zu 2. ist Eigentümerin der sich aus der diesem Vertrag als **Anlage 2** beigefügten Aufstellung – **Tauschgrundstücke II** - ergebenden Grundstücke.

(noch vom Notar zu prüfen)

4. Der Grundbesitz ist wie folgt belastet:

Blatt .....

Abt. II:

Abt. III:

Blatt: .....

Abt. II:

Abt. III:

Der Notar hat die Grundbücher am ..... einsehen lassen.

Der Notar wird angewiesen, sämtliche Grundbücher auf bestehende Dienstbarkeiten bzw. Rechte zu überprüfen.

5. Im Baulastenverzeichnis der unteren Bauaufsichtsbehörde ist eingetragen:

**keine Eintragung**

## § 2 Tauschgegenstände

- (1) Das Land Hessen veräußert der Gemeinde Schmitten den – in § 1 1. genannten Grundbesitz
- im Folgenden „Tauschgrundstück I“ genannt –
- in einer Gesamtgröße von ca. 5.360 qm
- (2) Die Gemeinde Schmitten veräußert dem Land Hessen den in § 1 3. genannten Grundbesitz
- im Folgenden „Tauschgrundstücke II“ genannt –
- in einer Gesamtgröße von 110.065 qm.
- (3) Das Land Hessen und die Gemeinde Schmitten sind sich über die Abgrenzung der Tauschgrundstücke in der Natur einig. Bei dem Tausch von Teilflächen verpflichten sich das Land Hessen und die Gemeinde Schmitten, unverzüglich die Vermessung und Vermarkung der jeweils erhaltenen Teilflächen zu veranlassen.

Das Land Hessen und die Gemeinde Schmitten verpflichten sich, das amtliche Vermessungsergebnis anzuerkennen.

## § 3 Wertausgleichzahlung

- (1) Der Gesamtwert des Tauschgrundstückes I gemäß Gutachten beträgt 663.047,51 €  
Der Wert des Tauschgrundstückes I setzt sich gemäß beigefügtem Lageplan (Anlage 3) wie folgt zusammen:
- Teilfläche 1 (ca. 4.630 m<sup>2</sup> / 572.744,40 €)**
  - Teilfläche 2 (ca. 730 m<sup>2</sup> / 90.303,11 €)**

Im Gesamtwert des Tauschgrundstückes I sind sämtliche seither angefallenen Beiträge (Erschließungskosten) nach BauGB und KAG (Kommunales Abgabengesetz) für den Kaufgegenstand I enthalten.

Ab dem Tag der Beurkundung sind die Kosten von der Gemeinde Schmitten zu tragen.

Der Gesamtwert der Tauschgrundstücke II beträgt 208.593,80€

Die Wertdifferenz zwischen den Tauschgrundstücken I und II beträgt 454.453,70€ €. der Gemeinde Schmitten in Geld zu leistende Wertausgleich beträgt

454.453,71 €  
(i.W. .... €).

- (2) Der Wertausgleich ist – ohne Rücksicht auf den Zeitpunkt der Umschreibung der Tauschgrundstücke im Grundbuch – vier Wochen am nach Beurkundung dieses Vertrages fällig; soweit das Land Hessen zahlen muss, jedoch nicht vor Auflassung der Tauschgrundstücke II, auch nicht, bevor dessen Freiheit von nicht zu übernehmenden Lasten nachgewiesen ist.

Er ist unter Angabe des Zahlungsgrundes kostenfrei – auf das Konto

**Landesbank Kassel**  
**IBAN: DE15 5205 0000 4028 4000 02**  
**BIC: HELADEF520**

(Kontoinhaber: Hessische Landesgesellschaft mbH)

unter Angabe des Verwendungszwecks:

**„Tauschvertrag Gemeinde Schmitten, Oberreifenberg“**  
zu zahlen.

Entscheiden für die Wahrung der Frist ist der Zeitpunkt der Veranlassung der Zahlung.

- (3) Soweit die Vermessung eine andere als die in § 2 dieses Vertrages angenommene Grundstücksgröße ergibt, wird der Wert der Flächendifferenz ausgeglichen. Maßgebend hierfür sind ein Preis von 123,70 € pro qm für das Tauschgrundstück I.

Die Ausgleichzahlung ist innerhalb von drei Wochen nach Eingang des Veränderungsnachweises bei dem Zahlungspflichtigen zu veranlassen.

- (4) Bei Zahlungsverzug hat die Gemeinde Schmitten vom Fälligkeitstag an Zinsen in Höhe von 8 Prozentpunkten jährlich über dem jeweiligen Basiszinssatz zu entrichten. Der am Ersten eines Monats geltende Basiszinssatz ist für jeden Zinstag dieses Monats zugrunde zu legen.
- (5) Der Antrag auf Umschreibung des Tauschgrundstücks I darf erst dann dem Grundbuchamt zugeleitet werden, wenn dem Notar gegenüber die Zahlung des Wertausgleiches und etwaige Zinsen nachgewiesen ist.
- (6) Wird der von der Gemeinde Schmitten zu zahlende Wertausgleich mit etwaigen Verzugszinsen nicht binnen 10 Wochen nach Beurkundung dieses Vertrages gezahlt, kann das Land Hessen unbeschadet seiner sonstigen Rechte vom Vertrag zurücktreten. Durch den Rücktritt entstehende Kosten trägt die Gemeinde Schmitten.

#### **§ 4** **Übergabe**

- (1) Die Übergabe der Tauschgrundstücke erfolgt am Tag, der auf die Zahlung des Wertausgleiches folgt.
- (2) Der Vertragspartner verzichtet gegenseitig auf eine Übergabe an Ort und Stelle. Sie können sich von dem in Abs. (1) genannten Tage an selbst in den Besitz der Tauschgrundstücke setzen.

## **§ 5 Gefahren, Nutzungen, Lasten**

- (1) Gefahren, Nutzungen, Lasten und Verkehrssicherungspflicht gehen mit dem Tag der Übergabe auf die Erwerber über. Das gilt auch für die Straßenreinigungs- und Streupflicht, soweit sie dem Grundstückseigentümer obliegt. Sie stellen sich gegenseitig von allen Ansprüchen auf Ersatz von Personen- und Sachschäden, die sich aus dem jeweiligen Zustand der Tauschgrundstücke ergeben könnten, auch gegenüber Dritten frei.
- (2) Im Falle des Zahlungsverzuges eines Tauschpartners gehen die Gefahren und Lasten für sein Tauschgrundstück schon von dem Tag an über, der auf den Fälligkeitszeitpunkt des § 3 Abs. 2 folgt. Von diesem Zeitpunkt an stellt der in Verzug geratene Tauschpartner den anderen Tauschpartner auch gegenüber Dritten von den in Abs. 1 Satz 3 genannten Ansprüche frei.

## **§ 6 Haftung, Haftungsausschluss**

- (1) Dem Land Hessen und die Gemeinde Schmitten sind Lage und Zustand der Tauschgrundstücke bekannt. Sie haften nicht für Größe, Güte, Ertrag und Beschaffenheit der Tauschgrundstücke. Die Haftung für Sach- und Rechtsmängel sowie die Anwendung des § 437 BGB werden ausgeschlossen.
- (2) Das Land Hessen übernimmt keine Gewähr für eine bestimmte Eigenschaft und Nutzungsmöglichkeit sowie die Beschaffenheit der Tauschgrundstücke I. Es haftet auch nicht, wenn nach dem Verkauf die Voraussetzungen für die Verwendung des Tauschgrundstückes im Sinne des § 9 Abs. 1 aus Gründen, die das Land Hessen nicht zu vertreten hat, entfallen sollten.
- (3) Das Land Hessen haftet nicht für schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz und/oder Altlasten im Sinne des § 2 Abs. 5 Bundes-Bodenschutzgesetz auf dem Tauschgrundstück. Das Land Hessen versichert, dass ihm derartige Mängel, soweit sie nicht in diesem Vertrag erwähnt werden, nicht bekannt sind.
- (4) Das Land Hessen haftet insbesondere nicht für Schäden durch eventuell auf dem Kaufobjekt vorhandene Munition und Kampfstoffe. Die Gemeinde Schmitten stellt das Land Hessen in diesem Zusammenhang von Ansprüchen Dritter und von den aufgrund eines möglichen Entmunitionierungs- und Entseuchungsanspruches entstehenden Kosten frei.
- (5) Mit den Regelungen der vorstehenden Absätze 1 bis 4 sind sämtliche Ansprüche der Gemeinde Schmitten gegen das Land Hessen, insbesondere eventuelle Ausgleichsansprüche nach § 4 Abs. 6 in Verbindung mit § 24 Abs. 2 Satz 2 Bundes-Bodenschutzgesetz abgegolten. Eine weitergehende Inanspruchnahme des Landes Hessen durch die Gemeinde Schmitten wird ausgeschlossen.

Wird das Land Hessen als früherer Eigentümer der Tauschgrundstücke I von Dritten nach den Regelungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes in Anspruch genommen, wird die

Gemeinde Schmitten diese Forderungen mit schuldbefreiender Wirkung für das Land Hessen übernehmen und das Land Hessen insoweit von allen Ansprüchen Dritter freistellen. Die Gemeinde Schmitten verpflichtet sich darüber hinaus, die vorgenannten Verpflichtungen im Falle einer Weiterveräußerung der Tauschgrundstücke I an den jeweiligen Erwerber weiterzugeben und diesen wiederum gegenüber dessen eventuellen Rechtsnachfolgern entsprechend zur Weitergabe zu verpflichten.

- (6) Die Gemeinde Schmitten haftet für schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz und/oder Altlasten im Sinne des § 2 Abs. 5 Bundes-Bodenschutzgesetz auf den Tauschgrundstücken II. Die Gemeinde Schmitten sichert insbesondere zu, dass die Tauschgrundstücke II nicht in einem Altlastenkataster eingetragen und nicht Gegenstand behördlicher Anordnungen oder eines Sanierungsplans nach den Bundes-Bodenschutzgesetz ist.
- (7) Für den Fall, dass der Boden der Tauschgrundstücke II zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses und/oder des Besitzübergangs schädliche Bodenveränderungen und/oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes beinhaltet, hat das Land Hessen ein unbeschränktes Recht, von diesem Vertrag zurückzutreten. Die Kosten der Rückabwicklung des Vertrages trägt die Gemeinde Schmitten.
- (8) Die Gemeinde Schmitten stellt das Land Hessen von sämtlichen Aufwendungen/Kosten frei, sollte dies zu Untersuchungs-, Sanierungs- oder sonstigen Maßnahmen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen und/oder Altlasten auf den Tauschgrundstücken II herangezogen werden. Ein Ausgleichsanspruch der Gemeinde Schmitten nach § 24 Abs. 2 Nr. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz besteht nicht.
- (9) Die Verjährungsfrist bemisst sich nach § 438 Abs. 1 BGB, beginnend mit der Beurkundung dieses Vertrages.
- (10) Die Tauschpartner leisten Gewähr dafür, dass die Tauschgrundstücke bis spätestens zur Übergabe oder, falls die Umschreibung im Grundbuch früher stattfindet, bis zur Umschreibung frei von Eintragungen in den Abteilungen II und III des Grundbuches ist. Ausgenommen sind die in diesem Vertrag ausdrücklich übernommenen Belastungen (s. § 1 Abs. 2 und 4). Die Vertragspartner haften nicht für die Freiheit der Tauschgrundstücke von Rechten Dritter; sie erklären jedoch, dass ihnen solche, soweit sie nicht in diesem Vertrag erwähnt werden, nicht bekannt sind.

## **§ 7 Auflassung**

Das Land Hessen und die Gemeinde Schmitten sind sich darüber einig, dass das jeweilige Eigentum an den Tauschgrundstücken auf den jeweiligen Tauschpartner übergeht und **bewilligen** und **beantragen** die Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch.

Der Notar belehrte die Erschienenen über die Möglichkeit der Eintragung einer Vormerkung gem. § 883 BGB zur Sicherung des Übertragungsanspruchs der Tauschpartner im Grundbuch. Die Erschienenen erklärten übereinstimmend, dass sie im Kosteninteresse auf die Eintragung einer solchen Vormerkung verzichten.

Der Notar wird angewiesen, den Umschreibungsantrag erst beim Grundbuchamt einzureichen, wenn der Kaufpreis vollständig bezahlt ist und ihm die hierfür erforderlichen Unterlagen vorliegen.

## § 8

### Bestehende Miet- und Pacht- und sonstige Verträge

- (1) Das Tauschgrundstück I ist mit einer Gestattung für den Naturpark Hochtaunuskreis belegt. Der Gestattungsvertrag ist dem Käufer bekannt und wird von ihm übernommen.  
(Nach Rücksprache mit dem Naturpark Hochtaunuskreis können die Tauschgrundstücke I aus dem bestehenden Vertrag entlassen werden)  
Die Tauschgrundstücke II sind verpachtet, die Pachtverträge werden vom Land Hessen übernommen.
- (2) Das Land Hess tritt vom Zeitpunkt der Übergabe des Tauschgrundstückes II an in folgende sonstige Verträge ein:  
.....

## § 9

### Zweckentsprechende Verwendung und Wiederkaufsrecht

- (1) Das Tauschgrundstück I wird zum Zwecke der Bebauung mit einer Kindertagesstätte, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Talweg, Tannenwaldstraße, Fuchstanzstraße, Siegfriedstraße, Dillenbergstraße“ veräußert.
- (2) Die Gemeinde Schmitten räumt dem Land Hessen ein Wiederkaufsrecht (§§ 456 ff. BGB) an dem Tauschgrundstück I ein. Das Wiederkaufsrecht kann ausgeübt werden, wenn das Grundstück innerhalb von 25 Jahren seit der Beurkundung dieses Vertrages ganz oder teilweise verkauft, getauscht, verschenkt, sonst wie veräußert oder in ein Bodenordnungsverfahren einbezogen, zu einem anderen als den in Abs. 1 genannten Zweck genutzt, nicht mehr für den in Abs. 1 genannten Zweck benötigt wird.

Die Vertragsparteien **bewilligen** und **beantragen** zur Sicherung des Rechts auf Rückauffassung die Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch zugunsten des Landes Hessen.

Sollte das Bauvorhaben vor Ablauf der 25 Jahre fertig gestellt sein, verpflichtet sich das Land Hessen auf Antrag der zur Löschung des Wiederkaufsrechts, im Übrigen nach Ablauf der 25 Jahre.

- (3) Als Wiederkaufspreis werden vergütet:
- a) für den Grund und Boden der frühere Kaufpreis (s. § 3 Abs. 1)  
von Euro 663.047,50 €  
abzüglich etwaiger Wertminderungen;
- b) für allgemein werterhöhende Aufwendungen des Käufers der Wert dieser Aufwendungen im Zeitpunkt der Rückübertragung auf der Grundlage eines vom zuständigen Gutachterausschusses zu erstellenden Gutachtens, höchstens jedoch die tatsächlichen Aufwendungen und diese auch nur insoweit, als das Land Hessen diese werterhöhenden Aufwendungen für sich nutzen kann;
- c) etwa gezahlte Anlieger- und Erschließungskosten, soweit sie rechtlich zulässig waren;

von dem Wiederkaufspreis (Buchstabe a bis c) sind etwaige Grundstücksbelastungen abzuziehen.

- (4) Die Gemeinde Schmitten trägt die durch den Wiederkauf dem Land Hessen entstehenden Kosten einschließlich der Grunderwerbsteuer.
- (5) Das Land Hessen ist berechtigt, anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechtes, aber auch bei Erteilung der Zustimmung zur Weiterveräußerung unter Beibehaltung des Wiederkaufsrechts nach Abs. 2, den Unterschiedsbetrag zwischen dem Wiederkaufspreis (Abs. 3) und dem dann maßgebenden Verkehrswert, der für den Grund und Boden sowie gegebenenfalls für Baulichkeiten vom zuständigen Gutachterausschuss zu ermitteln ist (die Werte sind in gesonderten Gutachten zu ermitteln), zu verlangen. Ist der im Falle einer Weiterveräußerung vereinbarte Kaufpreis höher als der ermittelte Verkehrswert, dann tritt dieser Kaufpreis an die Stelle des Verkehrswertes.
- (6) Der Gemeinde Schmitten ist bekannt, dass auf dem Kaufgrundstück ein Wiederkaufsrecht sowie ein Recht zur Wertabschöpfung im Falle des Weiterverkaufs zugunsten des Landes Hessen ruhen. Das Wiederkaufsrecht wird als Rückauflassungsvormerkung in Abt. II des Grundbuches gesichert. Die Gemeinde Schmitten erkennt diese Rechte nach Inhalt und Voraussetzungen als für ihn verbindlich an und unterwirft sich den damit verbundenen Rechtsfolgen in vollem Umfang.

## **§ 10 Bodenfunde**

- (1) Die Gemeinde Schmitten verpflichtet sich, dem Land Hessen sämtliche Bodenfunde von kultur- oder naturgeschichtlichem Wert, die auf dem Tauschgrundstück I gefunden werden, unentgeltlich zu übereignen.
- (2) Das Land Hessen kann zur Feststellung und Hebung von Bodenfunden von kultur- oder naturgeschichtlichem Wert auf den Tauschgrundstücken I jederzeit durch hiermit von seiner Verwaltung beauftragte Personen Nachforschungen anstellen und Grabungen vornehmen lassen. Soweit dem Eigentümer hierdurch Nutzungen des Grundstücks entgehen oder eine Wertminderung des Grundstücks eintritt, wird er angemessen entschädigt.

## **§ 11 Ankaufverpflichtung**

- (1) Durch den Verkauf des Tauschgrundstückes I und die im Bebauungsplan „Talweg, Tannenwaldstraße, Fuchstanzstraße, Siegfriedstraße, Dillenbergstraße, 3. Änderung“ gemachten Festsetzungen entsteht für das Land Hessen eine unwirtschaftliche Restfläche. Dieses Grundstück, Gemarkung Oberreifenberg, Flur 5, Nr. 128/8 mit 2.644 m<sup>2</sup> ist im beigefügten Lageplan (Anlage II) mit „3“ bezeichnet. Die Gemeinde Schmitten verpflichtet sich diese Fläche bis spätestens zum 01.01.2034 zu erwerben. Der dann zugrundeliegende Kaufpreis ist durch ein Wertgutachten zu bestimmen. Bis zum Erwerb des vorstehend bezeichneten Grundstücks übernimmt die Gemeinde Schmitten die Nutzung dieser Fläche im Rahmen eines Pachtvertrages.

- (2) Alternativ zum vorstehend beschriebenen Ankauf stellt die Gemeinde Schmitten in Aussicht den genannten Bebauungsplan so zu ändern, dass für das Land Hessen eine Verwertung im Rahmen der Ausweisung eines Wohngebietes oder Mischgebietes möglich wird.
- (3) Die Vertragsparteien verpflichten sich hierzu bis spätestens 30.09.2032 hinsichtlich eines Ankaufes oder einer Umplanung Gespräche aufzunehmen.

**§ 12**  
**Gebühren, Steuern und sonstige Kosten**  
**Sonstiges**

- (1) Soweit infolge des Vertragsabschlusses Grunderwerbssteuer erhoben wird, trägt sie die Gemeinde Schmitten in voller Höhe. Dies gilt auch für die Kosten der Beurkundung, Auflassung und Eintragung in das Grundbuch sowie für alle übrigen Abgaben, Gebühren und sonstigen Kosten einschließlich der Kosten für Wertschätzungen und Grundstücksvermessungen.
- (2) Die Kosten für die Löschung etwaiger Belastungen tragen die Vertragsparteien jeweils für die von ihnen abzugebenden Grundstücke. Eventuelle Kosten für den Eigentumsnachweis der Tauschgrundstücke sind von den Eigentümern zu tragen.
- (3) Alle möglichen Steuer- und Gebührenbefreiungen sowie -ermäßigungen werden beantragt.

**§ 13**  
**Vollmacht für Notariatsangestellte**

Die Vertragsbeteiligten bevollmächtigen hiermit, und zwar jede für sich allein und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit, die Notariatsangestellten

.....

sämtliche Anträge und Erklärungen abzugeben, die zur Durchführung dieser Urkunde und zur Erzielung des mit ihr verbundenen und verfolgten Zwecks erforderlich und dienlich sind.

Die Bevollmächtigten sind zur Erteilung der Untervollmacht berechtigt. Die Vollmacht soll durch den Tod der Vollmachtgeber nicht erlöschen. Die Vollmacht darf jedoch nur vor dem amtierenden Notar oder seinem amtlich bestellten Vertreter ausgeübt werden.

Die Vollmacht erlischt mit der vertragsgemäßen Umschreibung des Eigentums auf den jeweiligen Vertragspartner.

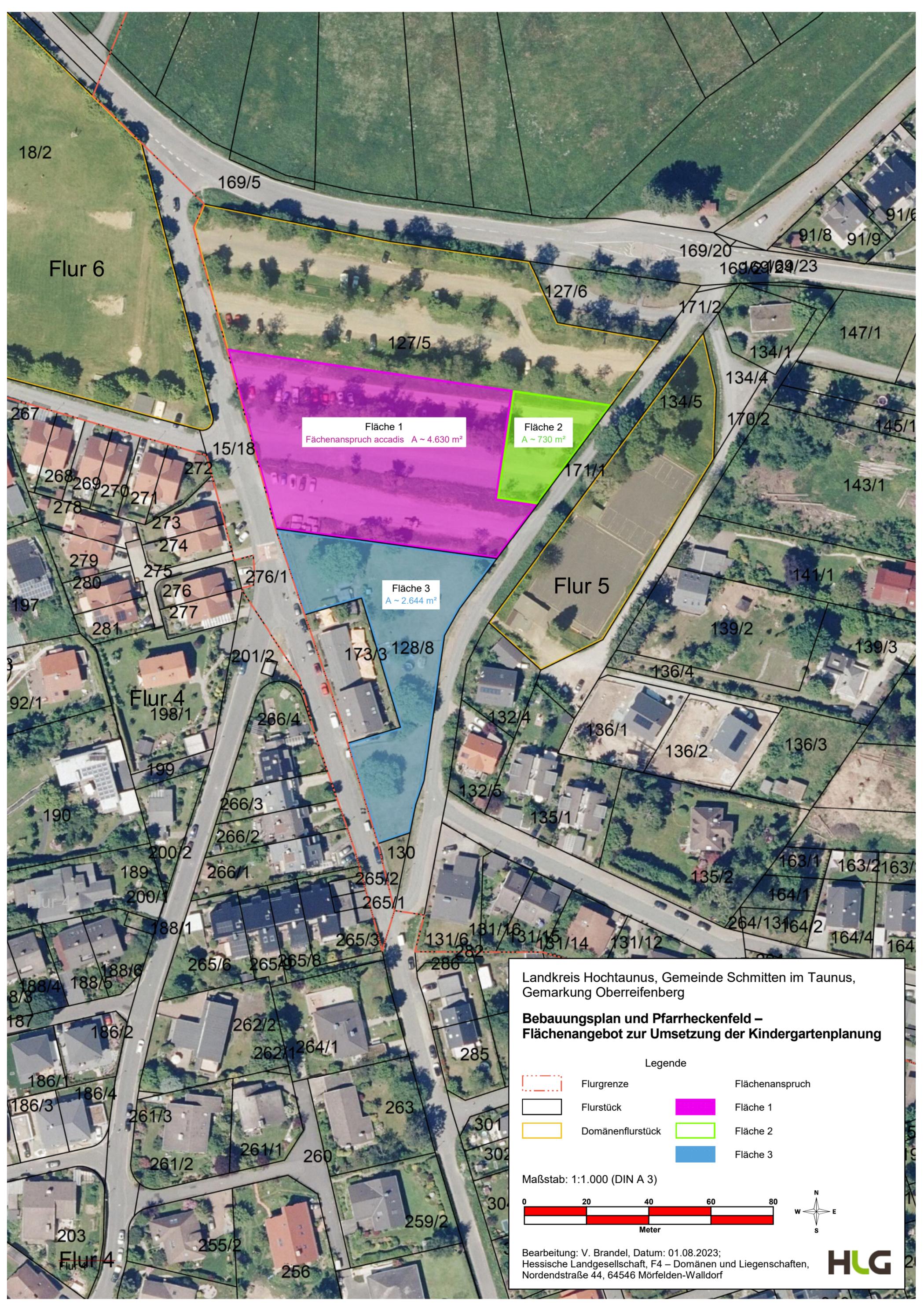
**§ 14**  
**Salvatorische Klausel**

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Urkunde unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Vereinbarungen hierdurch nicht berührt.

Das Protokoll wurde den Erschienenen von dem Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und sodann von ihnen und dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben:

Tauschgegenstand II					
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe / qm	Bodenwert je qm	Gesamtwert
Brombach	1	5	1510	1,30 €	1.963,00 €
Brombach	1	6	12235	2,00 €	24.470,00 €
Brombach	2	99	2719	2,00 €	5.438,00 €
Brombach	2	135/3	4270	1,30 €	5.551,00 €
Brombach	2	148	4470	1,30 €	5.811,00 €
Brombach	2	150	6770	2,00 €	13.540,00 €
				<b>Summe</b>	<b>56.773,00 €</b>
Hunoldstal	2	41	10586	4,00 €	42.344,00 €
				<b>Summe</b>	<b>42.344,00 €</b>
Dorfweil	3	272	16040	2,00 €	32.080,00 €
Dorfweil	3	230	6300	2,00 €	12.600,00 €
				<b>Summe</b>	<b>44.680,00 €</b>
Treisberg	1	16	3740	1,30 €	4.862,00 €
				<b>Summe</b>	<b>4.862,00 €</b>
Seelenberg	2	3	326	1,30 €	423,80 €
Seelenberg	2	80	403	1,30 €	523,90 €
Seelenberg	2	81	644	1,30 €	837,20 €
Seelenberg	2	82	968	1,30 €	1.258,40 €
Seelenberg	2	93	687	1,30 €	893,10 €
Seelenberg	3	79	992	1,30 €	1.289,60 €
Seelenberg	3	88	644	1,30 €	837,20 €
Seelenberg	3	107	764	1,30 €	993,20 €
Seelenberg	4	28	745	1,30 €	968,50 €
Seelenberg	4	39	608	1,30 €	790,40 €
Seelenberg	4	42	527	1,30 €	685,10 €
Seelenberg	4	82	2668	1,30 €	3.468,40 €
Seelenberg	4	105	1791	1,30 €	2.328,30 €
Seelenberg	4	119	202	1,30 €	262,60 €
Seelenberg	4	128	525	1,30 €	682,50 €
Seelenberg	4	143	468	1,30 €	608,40 €
Seelenberg	4	169	864	1,30 €	1.123,20 €
Seelenberg	4	185	835	1,30 €	1.085,50 €
Seelenberg	5	46	621	1,30 €	807,30 €
Seelenberg	5	65	901	1,30 €	1.171,30 €
Seelenberg	5	66	915	1,30 €	1.189,50 €
Seelenberg	5	68	576	1,30 €	748,80 €
Seelenberg	9	39	1450	2,00 €	2.900,00 €
Seelenberg	9	47	1606	2,00 €	3.212,00 €
Seelenberg	9	116	1051	2,00 €	2.102,00 €
Seelenberg	9	117	633	2,00 €	1.266,00 €
Seelenberg	9	118	953	2,00 €	1.906,00 €
Seelenberg	9	142	919	1,30 €	1.194,70 €
Seelenberg	9	164	867	1,30 €	1.127,10 €
Seelenberg	10	12	378	1,30 €	491,40 €
Seelenberg	10	88	338	1,30 €	439,40 €
Seelenberg	10	89	326	1,30 €	423,80 €
Seelenberg	10	111	621	1,30 €	807,30 €
Seelenberg	10	7	209	2,00 €	418,00 €
Seelenberg	10	8	647	2,00 €	1.294,00 €
Seelenberg	10	9	240	2,00 €	480,00 €

Seelenberg	10	10	86	2,00 €	172,00 €
Seelenberg	10	11	579	2,00 €	1.158,00 €
				<b>Summe</b>	<b>42.367,90 €</b>
Schmitten	1	9	893	1,30 €	1.160,90 €
Schmitten	1	19	1008	1,30 €	1.310,40 €
Schmitten	1	23	1689	1,30 €	2.195,70 €
Schmitten	1	24	201	1,30 €	261,30 €
Schmitten	1	46	712	1,30 €	925,60 €
Schmitten	1	47	321	1,30 €	417,30 €
Schmitten	1	50	332	1,30 €	431,60 €
Schmitten	1	52	232	1,30 €	301,60 €
Schmitten	1	55	554	1,30 €	720,20 €
				<b>Summe</b>	<b>7.724,60 €</b>
Niederreifenberg	8	65	3137	1,30 €	4.078,10 €
				<b>Summe</b>	<b>4.078,10 €</b>
Arnoldshain	18	56	1139	1,30 €	1.480,70 €
Arnoldshain	20	219	350	2,00 €	700,00 €
Arnoldshain	20	251/1	1395	1,30 €	1.813,50 €
Arnoldshain	20	265/1	588	2,00 €	1.176,00 €
Arnoldshain	20	266	297	2,00 €	594,00 €
				<b>Summe</b>	<b>5.764,20 €</b>
<b>Gesamtsumme</b>					<b>208.593,80 €</b>



Fläche 1  
 Flächenanspruch accadis A ~ 4.630 m<sup>2</sup>

Fläche 2  
 A ~ 730 m<sup>2</sup>

Fläche 3  
 A ~ 2.644 m<sup>2</sup>

Landkreis Hochtaunus, Gemeinde Schmitten im Taunus,  
 Gemarkung Oberreifenberg

**Bebauungsplan und Pfarrheckenfeld –  
 Flächenangebot zur Umsetzung der Kindergartenplanung**

Legende

	Flurgrenze		Flächenanspruch
	Flurstück		Fläche 2
	Domänenflurstück		Fläche 3

Maßstab: 1:1.000 (DIN A 3)

0 20 40 60 80  
 Meter

Bearbeitung: V. Brandel, Datum: 01.08.2023;  
 Hessische Landgesellschaft, F4 – Domänen und Liegenschaften,  
 Nordendstraße 44, 64546 Mörfelden-Walldorf

**HUG**