



**BRAUN & WESTENBERGER**  
Partnerschaft für Immobilienbewertung

Datum: 02.07.2024

Auftrags-Nr.: BUWP-241515

## WERTGUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 Baugesetzbuch  
für das unbebaute Grundstück  
eingetragen im Grundbuch von Oberreifenberg, Gemarkung Oberreifenberg, Flur 5,  
Flurstücke 127/10, 128/9 und 173/4  
im Bereich zwischen  
Fuchstanzstraße und Limesstraße in D-61389 Schmitt-Oberreifenberg (Hessen)



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 17.04.2024 ermittelt mit:

**710.000,00 €**

**(Siebenhundertzehntausend Euro)**

Digitale Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 19 Seiten, sowie 4 Anlagen bestehend aus 8 Seiten.

**Braun & Westerberger Partnerschaft** • Sachverständige für die Bewertung von Immobilien • Amtsgericht Frankfurt am Main PR 2729  
Falkensteiner Straße 77 • 60322 Frankfurt a. M. • Tel. +49(0)69 - 95 99 20 18 • Fax +49(0)69 - 95 99 20 17 • E-Mail: info@buwp.de • www.buwp.de

**Marcus Braun, Dipl.-Kfm. (Univ.)** • MRICS • REV (TeGoVA) • von der IHK öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken • Mitglied im BIIS • Mitglied im BVS

**Sylvie Westerberger, Dipl.-Ing.** • von der IHK öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten • Mitglied im BIIS • Mitglied im BVS



## INHALTSVERZEICHNIS

1	Ergebniszusammenfassung .....	3
2	Allgemeine Angaben.....	4
3	Beschreibung des Wertermittlungsgrundstückes .....	10
4	Wertermittlung.....	13
5	Ermittlung des Bodenwertes .....	13
6	Verkehrswert (Marktwert) .....	19

### Anlagen:

1. Auszüge aus Umgebungs- und Stadtplänen, Luftbild
2. Auszug aus der Liegenschaftskarte (nicht maßstäblich)
3. Lageplan mit nicht näher beschriebenen Leitungsverläufen im Bereich des Wertermittlungsgrundstücks, ohne Angabe eines Datums und eines Verfassers
4. Fotoaufnahmen anlässlich der Ortsbesichtigung



## 1 Ergebniszusammenfassung

### 1.1 Charakterisierung des Wertermittlungsgegenstandes

1.1.1 Der Wertermittlungsgegenstand wird in nachstehender Wertermittlung bewertet als ein unbebautes Grundstück.

#### 1.1.2 Wesentliche Merkmale des Wertermittlungsgegenstandes

Fläche des Wertermittlungsgrundstücks	8.004 m <sup>2</sup>
davon:	
Flurstück 127/10	5.360 m <sup>2</sup>
Flurstück 128/9	2.609 m <sup>2</sup>
Flurstück 173/4	35 m <sup>2</sup>
Art der geplanten Nutzung	Gemeinbedarf (KiTa)

### 1.2 Wesentliche Wertansätze

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	17.04.2024
Bodenrichtwerte zum 01.01.2024	
Sonstige Flächen, Nutzungsart Sportfläche	24,00 €/m <sup>2</sup>
Wohnbaufläche	200,00 bis 390,00 €/m <sup>2</sup>
Abgeleiteter Bodenwertrichtwert Gemeinbedarf	91 €/m <sup>2</sup>

### 1.3 Ergebnisse der Wertermittlung

Vorläufiger Bodenwert des unbebauten Grundstücks	728.364 €
Sonderwerte für Freilegung	<u>-20.000 €</u>
Bodenwert des unbebauten Grundstücks	708.364 €
<b>Verkehrswert (Marktwert)</b>	<b>710.000 €</b>
davon Flurstück 127/10, gerundet	470.000 €
sowie Flurstücke 128/9 und 173/4, gerundet	240.000 €



## **2 Allgemeine Angaben**

### **2.1 Auftraggeber**

Hessische Landesgesellschaft mbH HLG, Mörfelden-Walldorf  
und  
Gemeindeverwaltung Schmitten, Schmitten

### **2.2 Auftrag**

Gutachtauftrag vom 22./25.03.2024.

### **2.3 Zweck des Gutachtens**

Grundlage für den geplanten Verkauf an die Gemeinde Schmitten bzw. für den geplanten Grundstückstausch des Landes Hessen (Domänenverwaltung) mit der Gemeinde Schmitten.

### **2.4 Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag**

Der Qualitätsstichtag gemäß § 4 Abs. 1 ImmoWertV ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Im vorliegenden Gutachten entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag: 17.04.2024.

### **2.5 Art des Gutachtens**

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) nach § 194 Baugesetzbuch für das unbebaute Grundstück eingetragen im Grundbuch von Oberreifenberg, Gemarkung Oberreifenberg, Flur 5, Flurstück 127/10 mit 5.360 m<sup>2</sup>, Flurstück 128/9 mit 2.609 m<sup>2</sup> und Flurstück 173/4 mit 35 m<sup>2</sup> (Gesamtgröße: 8.004 m<sup>2</sup>) im Bereich zwischen Fuchstanzstraße und Limesstraße in D-61389 Schmitten-Oberreifenberg (Hessen).

### **2.6 Voraussetzungen dieser Wertermittlung und Haftungsausschluss**

2.6.1 Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021), die ab 01.01.2022 anzuwenden ist. Soweit die örtlichen Gutachterausschüsse im Rahmen ihrer Datenerhebung die Immobilienwertermittlungsverordnung 2010 zugrunde legen, werden diese systemkonform berücksichtigt.

2.6.2 Das Wertgutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur nach Rücksprache mit Zustimmung des Verfassers gestattet.

2.6.3 Alle Feststellungen in dieser Wertermittlung zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften des Bodens und der baulichen Anlagen erfolgen ausschließlich auf Grund auftraggeberseitig vorgelegter Unterlagen und gegebener Informationen, die der Wertermittlung ungeprüft bzw. nur auf Plausibilität überprüft zugrunde gelegt werden, sowie auf Grund der durch den Sachverständigen durchgeführten Ortsbesichtigung.

2.6.4 Bei der Ortsbesichtigung werden keine Maßprüfungen vorgenommen und keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt.

2.6.5 Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich



gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z. B. Untersuchungen bezüglich der Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird ausgeschlossen. Eine Funktionsprüfung der technischen Anlagen fand nicht statt; die Funktionstüchtigkeit wird unterstellt.

- 2.6.6 Untersuchungen des Baugrundes, auch auf Altlasten, werden nicht durchgeführt, weshalb Angaben in dieser Wertermittlung über Baugrundverhältnisse auf gegebenen Auskünften oder vorgelegten Unterlagen des Auftraggebers oder auf Vermutungen beruhen.
- 2.6.7 Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Eigenschaften des Grundstücks und der baulichen Anlagen vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden können.
- 2.6.8 Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grundstücks und der baulichen Anlagen erfolgt nicht durch den Sachverständigen. Rechte, Lasten und Beschränkungen des Grundstückes werden entsprechend den Eintragungen im Grundbuch (ohne Abt. III) sowie Baulasten auf dem Wertermittlungsgrundstück entsprechend den Auskünften durch die Bauaufsichtsbehörde über Eintragungen im Baulastenverzeichnis berücksichtigt.
- 2.6.9 Die im Gutachten verwendeten Flächengrößen sowie die Angaben zu bestehenden Mietverträgen, zum Vermietungsstand, zu Vereinbarungen und zu privat- und öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten wurden den zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen, soweit möglich plausibilisiert und für die Bewertung als richtig zugrunde gelegt.
- 2.6.10 Die erhaltenen Angaben und die zur Verfügung gestellten Unterlagen (Bauzahlen, Vereinbarungen, Baubeschreibung, Verträge etc.) sind Basis und Bestandteil der Bewertung. Sollte sich im Nachhinein erweisen, dass andere als die zugrunde gelegten Gegebenheiten oder Vereinbarungen zutreffen, ist das Gutachten ggf. zu modifizieren.
- 2.6.11 Es wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.
- 2.6.12 Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können nach der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verbindlichkeit derartiger Äußerungen und Auskünfte in dieser Wertermittlung kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.
- 2.6.13 Es wird für den Fall der Weitergabe des Gutachtens an Dritte darauf hingewiesen, dass die innerhalb des Gutachtens gegebenenfalls enthaltenen Karten urheberrechtlich geschützt sind und nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen kommerziellen Nutzung zugeführt werden dürfen.

## **2.7 Besonderheiten dieser Wertermittlung**

- 2.7.1 Die Gemeinde Schmitten beabsichtigt das Flurstück 127/10 (ehemals eine südliche Teilfläche des Flurstücks 127/5) vom Land Hessen zu erwerben und darauf eine Kindertagesstätte zu errichten.
- 2.7.2 Das Flurstück 127/10 hat eine Größe von 5.360 m<sup>2</sup> und liegt zusammen mit den südlich angrenzenden Flurstücken 128/9 mit 2.609 m<sup>2</sup> und 173/4 und 35 m<sup>2</sup> im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Talweg, Tannenwaldstr., Fuchsstanzstr., Siegfriedstr., Dillenbergrstr., 3. Änderung“, der als baurechtlich zulässige Nutzung „Gemeinbedarfsfläche mit der



Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen (Kindertagesstätte)" ausweist.

Auftragsgemäß soll der Wert des für den Verkauf vorgesehenen Flurstück 127/10 und der beiden Flurstücke 128/9 und 173/4 als wirtschaftliche Einheit und zusätzlich Einzelwerte für das Flurstück 127/10 und für die beiden Flurstücke 128/9, 173/4 ausgewiesen werden. Etwaige Kosten einer Flurstücksparzellierung bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

## **2.8 Ortsbesichtigung**

Am 17.04.2024 erfolgte eine Inaugenscheinnahme der Liegenschaft durch den Sachverständigen. Die Besichtigung des Wertermittlungsgegenstandes und seiner unmittelbaren Umgebung erfolgte nur stichprobenartig und ohne einen Anspruch auf Vollständigkeit.

Anlässlich der Ortsbesichtigung wurden Fotoaufnahmen erstellt.

## **2.9 Objektbezogene Unterlagen**

Folgende, durch die Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden dieser Wertermittlung zugrunde gelegt:

- Abschrift aus dem Grundbuch (Amtsgericht Königstein im Taunus, Grundbuch von Oberreifenberg, Blatt 1099) vom 29.08.2022
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 26.01.2023, Fachbereich Bauaufsicht, Untere Bauaufsichtsbehörde, Hochtaunuskreis, Landratsamt Bad Homburg v.d.H.
- Auskunft aus der Altflächendatei vom 23.11.2022, Abteilung Umwelt Wiesbaden, Regierungspräsidium Darmstadt
- Lageplan mit nicht näher beschriebenen Leitungsverläufen im Bereich des Wertermittlungsgrundstücks, ohne Angabe eines Datums und eines Verfassers
- Bebauungsplan „Talweg, Tannenwaldstraße, Fuchstanzstraße, Siegfriedstraße, Dillenbergstraße“, 3. Änderung, Gemeinde Schmitten, Ortsteil Oberreifenberg, in Kraft getreten am 24.01.2022 (inkl. Begründung, textlicher Festsetzungen und Planunterlagen)
- Gestattungsvertrag vom 13.07.1966
- Flurkarte vom 10.01.2023, Hessische Landesgesellschaft, Mörfelden Walldorf
- Luftbild vom 10.01.2023, Hessische Landesgesellschaft, Mörfelden Walldorf

Durch den Sachverständigen wurden folgende weitere Auskünfte und Unterlagen eingeholt:

- Telefonische Auskunft (vom 15.05.2024) aus der Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024 des Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich Hochtaunuskreises, Bad Homburg v. d. Höhe
- Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich Hochtaunuskreises, Bad Homburg v. d. Höhe
- Leitfaden IV (Bodenrichtwerte) der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH), Stand: Juli 2023





## 2.10 Nachweis im Grundbuch

Die folgenden Angaben zum Grundbuch basieren auf der Abschrift vom 29.08.2022. Für dieses Gutachten wird unterstellt, dass bis zum Wertermittlungsstichtag keine wertrelevanten Änderungen im Grundbuch zu berücksichtigen sind.

### 2.10.1 Deckblatt

Amtsgericht Königstein im Taunus  
Grundbuch von Oberreifenberg  
Blatt 1099

### 2.10.2 Bestandsverzeichnis (BV)

Gemarkung Oberreifenberg, Flur 5,

lfd. Nr. 53: Flurstück 127/5 (Verkehrsfläche, Pfarrheckenfeld)	10.749 m <sup>2</sup>
lfd. Nr. 54: Flurstück 128/8 (Erholungsfläche, Limesstraße)	2.644 m <sup>2</sup>

Auftragsgemäß soll das Flurstück 127/10 (ehemals eine südliche Teilfläche des Flurstücks 127/5) mit 5.360 m<sup>2</sup> und die aus dem laut auftraggeberseitiger Angaben zwischenzeitlich geteilten Flurstück 128/8 hervorgegangenen Flurstücke 128/9 mit 2.609 m<sup>2</sup> und 173/4 mit 35 m<sup>2</sup> bewertet werden (siehe Nr. 2.7 und Plan in Anlage 2):

Flurstück 127/10	5.360 m <sup>2</sup>
Flurstück 128/9	2.609 m <sup>2</sup>
Flurstück 173/4	<u>35 m<sup>2</sup></u>
Gesamtfläche des Wertermittlungsgrundstücks:	8.004 m <sup>2</sup>

### 2.10.3 Abteilung I

Eigentümer:

Land Hessen, Domänenverwaltung

### 2.10.4 Abteilung II

- Lfd. Nr. 4 zu lfd. Nr. 54

(Leitungen im südlichen Bereich des Flurstücks 128/9)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Energieversorgungserdkabelrecht) 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.

#### Würdigung:

Eine Bewilligungserklärung liegt dem Sachverständigen nicht vor. Auftraggeberseitig wurde dem Sachverständigen ein Lageplan mit nicht näher beschriebenen Leitungsverläufen im Bereich des Wertermittlungsgrundstücks (ohne Angabe eines Datums und eines Verfassers), zur Verfügung gestellt.

Aus dieser Planzeichnung geht hervor, dass mehrere Leitungen (mutmaßlich Stromleitungen) den äußersten, südlichen Teil des Bewertungsgrundstücks (Flurstück 128/9) von etwa dem südlichen Rand des Nachbar-Flurstücks 173/3 (Gaststätte) in östlicher Richtung bis Fuchstanzstraße durchqueren (siehe Anlage 3).



Gemäß der Planzeichnung des gültigen Bebauungsplans (siehe Nr. 2.14) verlaufen die Leitungen im südlichen Teil des Bewertungsgrundstücks, mutmaßlich außerhalb des durch Baugrenzen markierten, bebaubaren Bereichs, weshalb für dieses Gutachten kein quantitativ messbarer Werteeinfluss durch die Dienstbarkeit angenommen wird.

- Stromleitung im südlichen Bereich des Flurstücks 127/10

Laut auftraggeberseitiger Angaben habe sich zudem herausgestellt, dass im südlichen Teil des Flurstücks 127/10 eine weitere Stromleitung (Niederspannungsleitung) vorhanden ist. Diese Leitung sei ohne Kenntnis und Zustimmung des Eigentümers verlegt worden. Die Stromtrasse müsse im Falle einer Veräußerung zur Errichtung der Kindertagesstätte auf Kosten des Betreibers zurückgebaut werden.

Für dieses Gutachten wird auftragsgemäß unterstellt, dass der Betreiber der Stromtrasse die Kosten der Verlegung der Stromleitung trägt, weshalb kein Werteeinfluss für dieses Gutachten angenommen wird.

## 2.10.5 Abteilung III

Belastungen, die in Abt. III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass gegebenenfalls valutierende Verbindlichkeiten beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

## 2.11 Baulastenverzeichnis

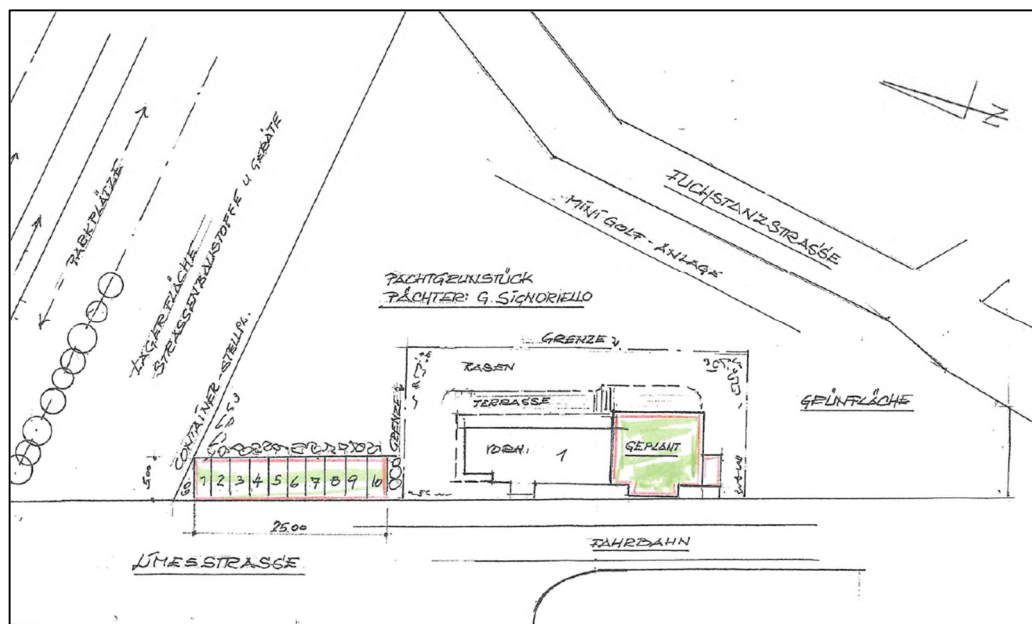
Gemäß Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 26.01.2023 besteht für das Flurstück 128/8 (jetzt 128/9, siehe Nr. 2.10.2) folgende Baulast:

Baulastverzeichnis von Schmitt

Baulastenblatt-Nr. 0184

Gemarkung Oberreifenberg, Flur 5, Flurstück 128/8

Lfd. Nr. 1: Teilfläche der Parzelle 128/8 von 5,0 m x 25,0 m = 125 m<sup>2</sup> Größe zur Benutzung als Park- und Stellplätze für den Gaststättenbetrieb auf der Parzelle Gemarkung Oberreifenberg, Flur 5, Flurstück 173/3 (eingetragen aufgrund der Verfügung vom 04.01.2006)







Würdigung:

Der mit einer Baulast für Park- und Stellplätze belastete Bereich befindet sich am nordwestlichen Rand des zwischenzeitlich durch Teilung entstandenen Flurstücks 128/9.

Am Tag der Ortsbesichtigung waren keine Stellplätze im Bereich der Baulast hergestellt.

Unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung als Kindertagesstätte wird unterstellt, dass durch diese Baulast kein Werteeinfluss zu berücksichtigen ist.

**2.12 Denkmalschutz**

Das Wertermittlungsgrundstück ist nicht in der elektronischen Datenbank des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen ([www. denkxweb.denkmalpflege-hessen.de](http://www.denkxweb.denkmalpflege-hessen.de)) eingetragen, weshalb für diese Wertermittlung unterstellt wird, dass kein Denkmalschutz besteht.

**2.13 Sonstiges Rechte und Belastungen**

2.13.1 Laut Gestattungsvertrag vom 13.07.1966 gestattet das Land Hessen dem Zweckverband „Naturpark Hochtaunus“ auf dem Grundstück Gemarkung Oberreifenberg, Flur 5, Flurstück 248/127 und Flurstück 128 u.a. einen Parkplatz anzulegen und zu unterhalten. Laut auftraggeberseitiger Angaben handelt es sich bei den oben genannten Flurstücken um das heutige Flurstück 127/10, das am Tag der Ortsbesichtigung ebenfalls als Parkplatz genutzt wurde. Gemäß Gestattungsvertrag können beide Parteien diesen Vertrag jeweils zum 31.12. eines jeden Jahres unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten kündigen. Das Land Hessen kann zudem die erteilte Gestattung jederzeit aus wichtigen domänenwirtschaftlichen Gründen unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten widerrufen.

Würdigung:

Für dieses Gutachten wird unterstellt, dass der Gestattungsvertrag zum Wertermittlungsstichtag fristgerecht gekündigt ist, weshalb kein Werteeinfluss durch die Gestattung angenommen wird.

2.13.2 Laut auftraggeberseitiger Angaben ist der nördliche Teil des Flurstücks 128/9 als Gartenfläche an den Betreiber der Gaststätte verpachtet. Ein Pachtvertrag liegt dem Sachverständigen nicht vor. Das Pachtverhältnis ist laut Auftraggeber kurzfristig kündbar.

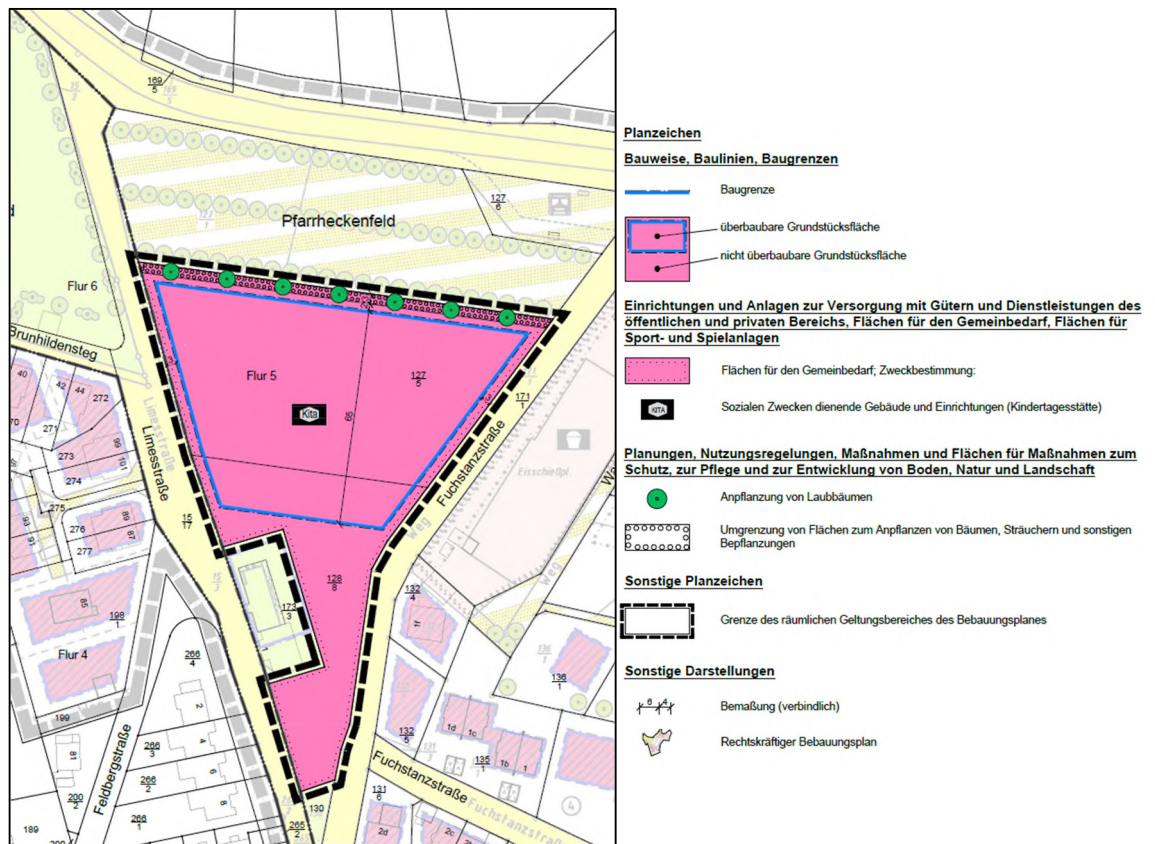
Würdigung:

Für dieses Gutachten wird unterstellt, dass der Pachtvertrag zum Wertermittlungsstichtag fristgerecht gekündigt ist, weshalb kein Werteeinfluss durch den Pachtvertrag angenommen wird.

**2.14 Planungsrechtliche Gegebenheiten**

Das Wertermittlungsgrundstück befindet sich in einem Gebiet für das ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan gemäß § 30 Baugesetzbuch aufgestellt ist (auszugsweise):

Bezeichnung:	„Talweg, Tannenwaldstraße, Fuchstanzstraße, Siegfriedstraße, Dillenbergstraße“, 3. Änderung, Gemeinde Schmitten, Ortsteil Oberreifenberg
In Kraft getreten:	24.01.2022
Art der Nutzung:	Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindertagesstätte)“
Maß der baulichen Nutzung:	Baugrenzen (blaues Trapez in Planzeichnung)



Für dieses Gutachten wird angenommen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit dem Wertermittlungsgrundstück deckungsgleich ist.

## 2.15 Öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben

Es besteht unmittelbare Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche (Limesstraße und Fuchstanzstraße). Für dieses Gutachten wird unterstellt, dass das Wertermittlungsgrundstück vollständig erschlossen ist. Ferner wird unterstellt, dass Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

## 3 Beschreibung des Wertermittlungsgrundstückes

### 3.1 Beschreibung der Gemeinde und der Umgebung

3.1.1 Die Gemeinde Schmittens hat aktuell etwa 9.500 Einwohner und liegt im südlichen Bereich des Hochtaunuskreises etwa 25 km (Luftlinie) nordwestlich von Frankfurt am Main entfernt. Schmittens besteht seit der Gebietsreform im Jahr 1972 aus den Ortsteilen Oberreifenberg, Niederreifenberg, Arnoldshain, Schmittens (alte Gemeinde), Seelenberg, Dorfweil, Brombach, Hunoldstal und Treisberg. Durch seine Lage im Hochtaunus – der Große Feldberg (881 m ü.N.N.) ist Luftlinie nur ca. 1,5 km entfernt – bietet Schmittens einen hohen Erholungs- und Freizeitwert.

3.1.2 Für rd. 1.300 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte ist die Gemeinde Schmittens der Arbeitsort (Stand: 30.06.2022). Davon arbeiten rd. 45% im Tertiärsektor. Die Arbeitslosenquote liegt im Hochtaunuskreis bei 4,5% (Hessen: 5,6%; Deutschland: 6,0% (Stand März 2024)). Der Hochtaunuskreis weist mit Stand 2022 einen Kaufkraftindex von 140,3 (Deutschland = 100) auf.



### **3.2 Ortslage, Umgebungsbebauung**

- 3.2.1 Das Wertermittlungsgrundstück liegt im Ortsteil Oberreifenberg. Die Entfernung zum Ortskern von Schmitten (Rathaus) beträgt ca. 3 km. Der nächstgelegene Supermarkt befindet sich etwa 850 m (Luftlinie) entfernt im Ortsteil Niederreifenberg, wo sich auch weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie öffentliche Einrichtungen wie Kindergärten und Schulen befinden.
- 3.2.2 Die Umgebungsbebauung ist überwiegend geprägt durch freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. In nördlicher Richtung, jenseits der Siegfriedstraße, schließen sich Wiesen- und Waldflächen an.

### **3.3 Verkehrslage**

- 3.3.1 Das Wertermittlungsgrundstück befindet sich am nördlichen Ortseingang zwischen der Limesstraße im Westen und der Fuchstanzstraße im Osten. Die ca. 100 m nördlich des Wertermittlungsgrundstücks verlaufende Siegfriedstraße führt in östlicher Richtung zur L3004 und in Folge über den Hochtaunus in das Rhein-Main-Gebiet. Die L3004 ist eine der Hauptpendlerstrecken aus dem Hintertaunus Richtung Frankfurt. Der nächste Autobahnanschluss „Oberursel-Nord“ (A661) liegt in etwa südöstlicher Richtung ca. 12 km entfernt.
- 3.3.2 Der Anschluss an das ÖPNV-Netz ist u.a. durch die ca. 50 m entfernte Bus-Haltestelle des Rhein-Main-Verkehrsverbundes (RMV) „Schmitten-Oberreifenberg Siegfriedsiedlung“ gegeben.

### **3.4 Allgemeine Wertverhältnisse, demografische Entwicklung**

Gemäß Untersuchungen<sup>1</sup> für das Jahr 2021 ist die Gemeinde Schmitten dem Demographietyp 10: „Wohlhabende Städte und Gemeinden im Umfeld von Wirtschaftszentren“ zugeordnet. Die Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2011 bis 2021 betrug +6,5%. Die Bevölkerungsentwicklung bis 2030 wird prognostiziert mit +1,2%. Im Jahr 2021 betrug das Durchschnittsalter der Bevölkerung 44,3 Jahre. Für das Jahr 2030 wird ein Durchschnittsalter von 46,7 Jahre prognostiziert.

### **3.5 Immissionen**

Am Tag der Ortsbesichtigung konnten keine wertbeeinflussenden Immissionen festgestellt werden.

### **3.6 Größe, Zuschnitt, Oberflächengestalt**

Die Fläche des Wertermittlungsgrundstücks beträgt 8.004 m<sup>2</sup>.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein ungleichmäßiges, etwa dreieckig geschnittenes Grundstück mit einer Grundstücksbreite entlang der Limesstraße von etwa 155 m und entlang der Fuchstanzstraße von ca. 145 m.

Die Oberfläche des Grundstückes steigt von der Limesstraße in Richtung Nordosten um mehrere Meter an.

### **3.7 Bodenbeschaffenheit**

Bodenbeschaffenheit und Untergrundverhältnisse zu untersuchen ist nicht Gegenstand des Wertermittlungsauftrages. Von dem Auftraggeber wurden keine Unterlagen oder sonstigen

---

<sup>1</sup> Bertelsmann Stiftung [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de), eingesehen am 23.04.2024



Informationen hierzu vorgelegt. Dem Sachverständigen liegen keine Ergebnisse von Bodenuntersuchungen vor.

Der Sachverständige unterstellt bei seiner Bewertung normale Bodenverhältnisse.

Sollten durch erschwerende Bodenverhältnisse erhöhte Gründungskosten und/ oder Baukosten anfallen, wären deren finanziellen Auswirkungen in einem gesonderten Fachgutachten festzustellen.

### **3.8 Altlasten**

Gemäß Auskunft aus der Altflächendatei vom 23.11.2022 sind für den Bereich des Wertermittlungsgrundstücks keine Belastungen bekannt.

Von dem Auftraggeber wurden keine weiteren Unterlagen oder sonstigen Informationen hierzu vorgelegt. Dem Sachverständigen liegen keine Ergebnisse von Bodenuntersuchungen vor.

Eventuelle Altlasten zu untersuchen ist nicht Gegenstand des Wertermittlungsauftrages. Der Sachverständige unterstellt bei seiner Bewertung Altlastenfreiheit.

Sollten Altlasten dennoch bekannt werden, wären ihre finanziellen Auswirkungen in einem gesonderten Fachgutachten festzustellen.

### **3.9 Beschreibung der baulichen Anlagen, Außenanlagen und sonstige Anlagen**

Am Tag der Ortsbesichtigung war das Wertermittlungsgrundstück weitgehend unbebaut. Die Parkplatzreihen des Flurstücks 127/10 (sowie des nicht bewertungsgegenständlichen Flurstücks 127/9) sind mit Asphalt und Schotter befestigt und durch Grünstreifen mit Rasen und Bäumen separiert, die gemäß Bebauungsplan teilweise erhalten werden sollen.

Das Flurstück 128/9 ist überwiegend mit einem Zaun (Metall, Holz) eingezäunt und mit Wiese, Büschen und Bäumen begrünt. Im nördlichen Bereich befinden sich eine einfache Holzhütte/ Schuppen und ein kleiner Kinderspielplatz.

Die Kosten für die Freilegung sind wertbeeinflussend und werden in diesem Gutachten wertmindernd berücksichtigt (siehe Nr. 5.4).

Ferner befinden sich mehrere Altglas-Container auf dem Wertermittlungsgrundstück. Für dieses Gutachten wird unterstellt, dass sie auf Kosten der zuständigen Behörde entfernt werden, weshalb kein Werteeinfluss angenommen wird.

### **3.10 Allgemeine Beurteilung**

Der Wertermittlungsgegenstand befindet sich in Ortsrandlage im Schmittener Ortsteil Oberreifenberg und ist auch aufgrund der nahegelegenen Pendlerstrecke Richtung Rhein-Main-Gebiet für die geplante ausgeübte Nutzung als Kindertagesstätte sehr gut geeignet.



## **4 Wertermittlung**

### **4.1 Gesetze, Verordnungen, Richtlinien**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 in seiner jetzt gültigen Fassung.
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) einschließlich inzwischen erfolgter Änderungen und Ergänzungen.
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006) vom 01.03.2006 einschließlich inzwischen erfolgter Änderungen und Ergänzungen (für den Sachverständigen nicht bindend).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

### **4.2 Wertermittlungsverfahren**

4.2.1 Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB). Er ergibt sich entweder aus dem Sach-, Ertrags- oder Vergleichswertverfahren und durch eine gegebenenfalls erforderliche Marktanpassung.

4.2.2 Der Sachverständige ermittelt den Verkehrswert gemäß § 40 ImmoWertV durch die Ermittlung des Bodenwertes anhand von Vergleichswerten (Bodenrichtwerten).

## **5 Ermittlung des Bodenwertes**

Gemäß § 16 ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Anstelle von Kaufpreisen für Vergleichsgrundstücke können zur Ermittlung des Bodenwertes auch geeignete Bodenrichtwerte (BRW) herangezogen werden.

### **5.1 Bodenrichtwert**

5.1.1 Bodenrichtwerte nach § 40 ImmoWertV sind dann geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

5.1.2 Zum 01.01.2024 hat der örtliche Gutachterausschuss als Bodenrichtwert für die Bodenrichtwertzone (Nr. 610), in der der nordöstliche Teil des Wertermittlungsgrundstücks liegt, festgestellt und beschlossen:

24,00 €/m<sup>2</sup>

für sonstige Flächen, Nutzungsart Sportfläche  
(Sportplatz, Tennishalle, Schwimmbad, Schießanlage, u.a.)

Der Bodenrichtwert ist aufgrund der abweichenden Nutzungsart (Gemeinbedarfsfläche Zweckbindung KiTa) nicht anwendbar.



5.1.3 Zum 01.01.2024 hat der örtliche Gutachterausschuss als Bodenrichtwert für die Bodenrichtwertzone (Nr. 615), in der der südwestliche Teil des Wertermittlungsgrundstücks liegt, festgestellt und beschlossen:

370,00 €/m<sup>2</sup>

für baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei,  
Wohnbaufläche, Größe Richtwertgrundstück 500 m<sup>2</sup>

Der Bodenrichtwert ist aufgrund der abweichenden Nutzungsart (Gemeinbedarfsfläche Zweckbindung KiTa) nicht anwendbar.

5.1.4 Für die Nutzungsart Gemeinbedarf existieren zum Wertermittlungsstichtag in der Gemeinde Schmitten folgende Bodenrichtwertzonen:

BRW-Zone Nr.	Gemeinde-Gemarkung	Qualität	Beitragszustand	BRW zum 01.01.2024	% Anteil am durchschn. BRW des umliegenden Baulands	umliegende BRW-Zonen für Bauland
508	Schmittener-Niederreifenberg	baureifes Land	erschließungsbeitragsfrei	55 €/m <sup>2</sup>	32%	503 (gem. Baufl., 170 €/m <sup>2</sup> )
107	Schmittener-Arnoldsheim	baureifes Land	erschließungsbeitragsfrei	65 €/m <sup>2</sup>	29%	703 (gem. Baufl., 250 €/m <sup>2</sup> ) 102 (Wohnbaufl., 230 €/m <sup>2</sup> ) 103 (Wohnbaufl., 200 €/m <sup>2</sup> )

Die Vergleichbarkeit der Bodenrichtwertzonen weicht hinsichtlich Lage, Art und Beschaffenheit vom Wertermittlungsgrundstück ab, weshalb ein Vergleichswert aus den obigen BRW-Zonen nicht ableitbar ist.

Die prozentualen Anteile der Bodenrichtwerte für Gemeinbedarf an den Bodenrichtwerten der jeweils angrenzenden BRW-Zonen für Bauland (Wohnbaufläche, gemischte Baufläche) werden jedoch bei der Plausibilisierung der nachfolgenden Wertermittlung berücksichtigt. Diese betragen 29% und 32% (siehe obige Tabelle).





5.1.5 Vorgehensweise der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH)

5.1.5.1 Grundlagen/ Empfehlungen

Gemäß Anlage 3 des Leitfadens IV (Bodenrichtwerte) der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH) können die folgenden Empfehlungen zur Ermittlung von Bodenrichtwerten für Gemeinbedarfsflächen genutzt werden, wenn keine Vergleichspreise vorliegen:

In der nachfolgenden Tabelle wird unterschieden nach I Ortslage II Ortsrandlage III Feldlage		
Die Ansätze erfolgen entweder in v.H. des durchschnittlichen Bodenrichtwerts des umliegenden Baulandes (B) oder als Faktor des umliegenden landwirtschaftlichen Grundstücks (LF)		
Nutzung	Ansatz	Beispiel
Baureifes Land Gemeinbedarf: GB, S, SO  Bildung (BI), Medizin (MED), Militär (MIL) Verwaltung	Gemeinbedarf (GB) I 25-50 v.H. B, II 20-50 v.H. B Schulen: I 25-50 v.H. B, II 20-40 v.H. B, III 20-30 v.H. Medizin (MED): I 25-50 v.H. B, II 40-80 v.H. B	Militär (MIL): AfB MR: 20 €/m <sup>2</sup> AfB HR: 8-25 €/m <sup>2</sup>
Sonstige Fläche Friedhof FH	I. Ortslage: < 20 v.H. B II. Ortsrand: < 20 v.H. B oder < 4 x LF III. Feldlage: < 4 x LF	Frankfurt 20-25 €/m <sup>2</sup> AfB HR 3-10 €/m <sup>2</sup>  Hessenweit 1,50 - 70 €/m <sup>2</sup>
Sonstige Fläche Sportflächen SPO	I. Ortslage: 5-20 v.H. B II. Ortsrand: 4-12 v.H. B oder 1-4 x LF III. Feldlage: 1-4 x LF	
Sonstige Fläche Wasserflächen WF	I. Ortslage: 5 v.H. B III. Feldlage: 50 v. H., max. aber 5 v. H. des Baulandwertes des Umlands	AfB BD WF: 1 €/m <sup>2</sup> AfB HR WF: 3 €/m <sup>2</sup> Offenbach WF: 6 €/m <sup>2</sup> AfB HP HAF: 50 €/m <sup>2</sup> AfB HR CA: 3-15 €/m <sup>2</sup> AfB MR CA: 5-15 €/m <sup>2</sup>
Sonstige Fläche Flughafen FP		AfB KB FP: 4 €/m <sup>2</sup> AfB FD FP: 6 €/m <sup>2</sup>

Quelle: Anlage 3 des Leitfadens IV der ZGGH (rote Markierung durch Verfasser)

5.1.5.2 Einordnung des Wertermittlungsgrundstücks

Die Nutzungsart des Wertermittlungsgrundstücks ist Gemeinbedarf (siehe 2.14).

Das Wertermittlungsgrundstück befindet sich am etwa östlichen Rand des Ortsteils Oberreifenberg, unweit des in etwa 100 m nördlicher Richtung beginnenden Außenbereichs.

Somit ergibt sich für das Wertermittlungsgrundstück eine aus der obigen Tabelle folgende Empfehlung für den Bodenrichtwert in Höhe von:

20% bis 50%

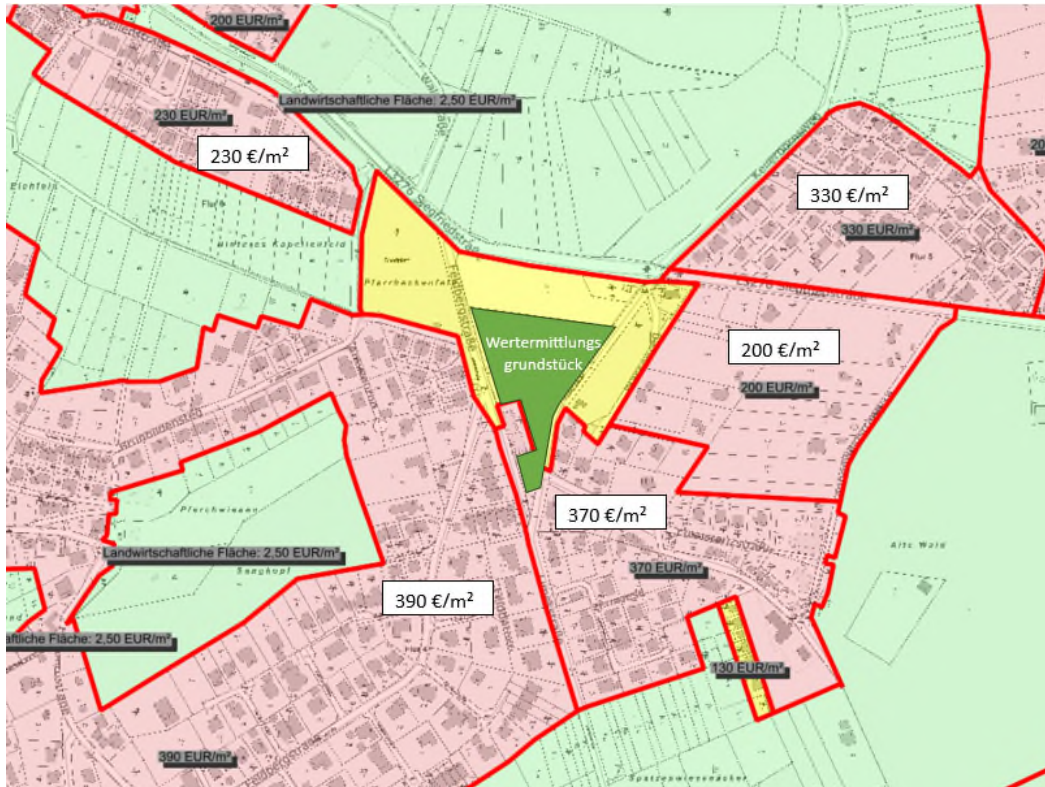
des durchschnittlichen Bodenrichtwertes  
des umliegenden Baulandes



Für dieses Gutachten wird der prozentuale Ansatz des durchschnittlichen Bodenrichtwertes des umliegenden Baulandes unter Berücksichtigung insbesondere von Lage, Größe, Art und Beschaffenheit bemessen mit:

**30%**

5.1.5.3 Durchschnittlicher Bodenrichtwert des umliegenden Wohnbaulandes



Quelle: BORIS Hessen (über Geoportal Hessen), BRW laut telefonischer Auskunft vom 15.05.2024

BRW-Zone Nr.	Gemeinde-Gemarkung	Qualität	Beitragszustand	BRW zum 01.01.2024
602	Schmitten-Oberreifenberg	baureifes Land	erschließungsbeitragsfrei	390 €/m <sup>2</sup>
615	Schmitten-Oberreifenberg	baureifes Land	erschließungsbeitragsfrei	370 €/m <sup>2</sup>
606	Schmitten-Oberreifenberg	baureifes Land	erschließungsbeitragsfrei	200 €/m <sup>2</sup>
607	Schmitten-Oberreifenberg	baureifes Land	erschließungsbeitragsfrei	330 €/m <sup>2</sup>
604	Schmitten-Oberreifenberg	baureifes Land	erschließungsbeitragsfrei	230 €/m <sup>2</sup>
<b>Mittelwert</b>				<b>304 €/m<sup>2</sup></b>



Die an das Wertermittlungsgrundstück angrenzenden Bodenrichtwertzonen für Wohnbauland (jeweils zum Stichtag 01.01.2024) liegen in einer Spanne von 200 €/m<sup>2</sup> bis 390 €/m<sup>2</sup> (Mittelwert: 304 €/m<sup>2</sup>).

Der durchschnittliche Bodenrichtwert des umliegenden Baulandes wird bemessen mit:

**304 €/m<sup>2</sup>**

- 5.1.5.4 Ableitung des Bodenrichtwertes für Gemeinbedarf für das Wertermittlungsgrundstück
- |   |                      |
|---|----------------------|
| Durchschnittlicher Bodenrichtwert des umliegenden Baulandes:              | 304 €/m <sup>2</sup> |
| Prozentualer Ansatz des durchschnittlichen Bodenrichtwertes (30%):        | x 0,30               |
| = Bodenrichtwert für Gemeinbedarf für das Wertermittlungsgrundstück (rd.) | 91 €/m <sup>2</sup>  |

Für den Bodenrichtwert wird von baureifem Land und einem erschließungskosten- und beitragsfreien Zustand ausgegangen.

Der Bodenrichtwert ist unter Berücksichtigung von Abweichungen anwendbar.

## 5.2 Berücksichtigung von Abweichungen

### 5.2.1 Anpassung an zeitliche Entwicklung

Für den Zeitraum vom 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag 17.04.2024 wurden durch den örtlichen Gutachterausschuss keine Bodenwertveränderungen veröffentlicht. Für dieses Gutachten wird unterstellt, dass für den Zeitraum vom 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag 17.04.2024 keine Bodenwertveränderungen anzunehmen sind.

### 5.2.2 Anpassung an den Beitragszustand

Für dieses Gutachten wird unterstellt, dass keine Kosten für die öffentliche Erschließung zu berücksichtigen sind (siehe Nr. 2.15).

## 5.3 Vorläufiger Bodenwert des unbebauten Grundstücks

Zum Wertermittlungsstichtag wird für das Wertermittlungsgrundstück folgender vorläufige Bodenwert bemessen:

8.004 m <sup>2</sup>	x	91 €/m <sup>2</sup>	=	728.364 €
----------------------	---	---------------------	---	-----------

Dies entspricht für:

-Flurstück 127/10 mit 5.360 m<sup>2</sup>:

5.360 m <sup>2</sup>	x	91 €/m <sup>2</sup>	=	487.760 €
----------------------	---	---------------------	---	-----------

-Flurstück 128/9 mit 2.609 m<sup>2</sup> und Flurstück 173/4 mit 35 m<sup>2</sup>:

2.644 m <sup>2</sup>	x	91 €/m <sup>2</sup>	=	<u>240.604 €</u>
----------------------	---	---------------------	---	------------------

Gesamt:				728.364 €
---------	--	--	--	-----------

## 5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

### 5.4.1 Befestigungen auf Flurstück 127/10

Das Flurstück 127/10 ist teilweise mit asphaltierten und geschotterten Fahrwegen befestigt. Zudem steht ein Teil der Bäume einer Bebauung im Wege.

Die Kosten für die Freilegung werden überschlägig geschätzt auf etwa 10.000 € bis 20.000 € und werden wertmindernd berücksichtigt in Höhe von pauschal:

**-15.000 €**



Die vorstehende Wertminderung stellt den marktüblichen Einfluss auf den ermittelten Wert dar und ist nicht gleichzusetzen mit den tatsächlichen Kosten der Freilegung.

#### 5.4.2 Befestigungen auf Flurstücken 128/9 und 173/4

Auf dem Flurstück 128/9 befinden sich ein Gartenhäuschen aus Holz, einen Zaunanlage und mehrere, überwiegend kleinere Bäume. Das Flurstück 173/4 ist nicht befestigt.

Die Kosten für die Freilegung werden überschlägig geschätzt auf etwa 3.000 € bis 7.000 € und werden wertmindernd berücksichtigt in Höhe von pauschal:

-5.000 €

Die vorstehende Wertminderung stellt den marktüblichen Einfluss auf den ermittelten Wert dar und ist nicht gleichzusetzen mit den tatsächlichen Kosten der Freilegung.

#### 5.5 Bodenwert des unbebauten Grundstücks

Zum Wertermittlungsstichtag wird folgender Bodenwert als zutreffend angenommen.

Vorläufiger Bodenwert:	728.364 €
Wertminderung Freilegung Flurstück 127/10	- 15.000 €
Wertminderung Freilegung Flurstücke 128/9 und 173/4	- <u>5.000 €</u>
Bodenwert des unbebauten Grundstücks	708.364 €
	gerundet: 710.000 €
dies entspricht:	88,71 €/m <sup>2</sup> -Grundstücksfläche (8.004 m <sup>2</sup> )

Dies entspricht für:

-Flurstück 127/10 mit 5.360 m<sup>2</sup>:

Vorläufiger Bodenwert:	487.760 €
Wertminderung Freilegung	- <u>15.000 €</u>
Anteiliger Bodenwert	472.760 €
	gerundet: 470.000 €
dies entspricht:	87,69 €/m <sup>2</sup> -Grundstücksfläche (5.360 m <sup>2</sup> )

-Flurstück 128/9 mit 2.609 m<sup>2</sup> und Flurstück 173/4 mit 35 m<sup>2</sup>:

Vorläufiger Bodenwert:	240.604 €
Wertminderung Freilegung	- <u>5.000 €</u>
Anteiliger Bodenwert	235.604 €
	gerundet: 240.000 €
dies entspricht:	90,77 €/m <sup>2</sup> -Grundstücksfläche (2.644 m <sup>2</sup> )

#### 5.6 Plausibilisierung

Die prozentualen Anteile des Bodenrichtwerts für Gemeinbedarf in der Gemeinde Schmittlen bezogen auf die Bodenrichtwerte der jeweils angrenzenden BRW-Zonen für Wohnbauland liegen in einer Spanne von 29% bis 32% (siehe Nr. 5.1.4).

Der prozentuale Anteil des Bodenwerts des Wertermittlungsgrundstücks bezogen auf die Bodenrichtwerte der angrenzenden BRW-Zonen für Wohnbauland beträgt 30% und liegt somit innerhalb der Vergleichsspanne und wird hierdurch bestätigt.



## **6 Verkehrswert (Marktwert)**

### **6.1 Wertbegriff**

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 Baugesetzbuch zu ermitteln. Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

### **6.2 Ableitung des Verkehrswertes (Marktwertes)**

Der Verkehrswert (Marktwert) für das unbebaute Grundstück wird aus dem Vergleichswert abgeleitet, entsprechend den am Grundstücksmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten. Der Verkehrswert wurde mit grundstücksmarktgerechten Wertansätzen ermittelt und an die Lage am Grundstücksmarkt angepasst.

### **6.3 Verkehrswert (Marktwert)**

Der Verkehrswert (Marktwert) im Sinne von § 194 Baugesetzbuch für das unbebaute Grundstück mit einer Größe von 8.004 m<sup>2</sup>, eingetragen im Grundbuch von Oberreifenberg, Gemarkung Oberreifenberg, Flur 5, Flurstücke 127/10, 128/9 und 173/4 im Bereich zwischen Fuchstanzstraße und Limesstraße in D-61389 Schmitten-Oberreifenberg (Hessen) wird zum Wertermittlungsstichtag 17.04.2024 festgestellt mit:

**710.000,00 €**

**(Siebenhundertzehntausend Euro)**

### **6.4 Hinweise zum Verkehrswert**

6.4.1 Auf die Voraussetzungen und besonderen Umstände dieser Wertermittlung (siehe vorstehend Nr. 2.6 und Nr. 2.7 dieser Wertermittlung) wird ausdrücklich hingewiesen. Der vorstehende Verkehrswert wird davon wesentlich mitbestimmt.

6.4.2 Vorstehende Wertermittlung genießt Urheberschutz, sie ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenauftrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenauftrag und dieser Wertermittlung gegenseitig Rechte geltend machen.

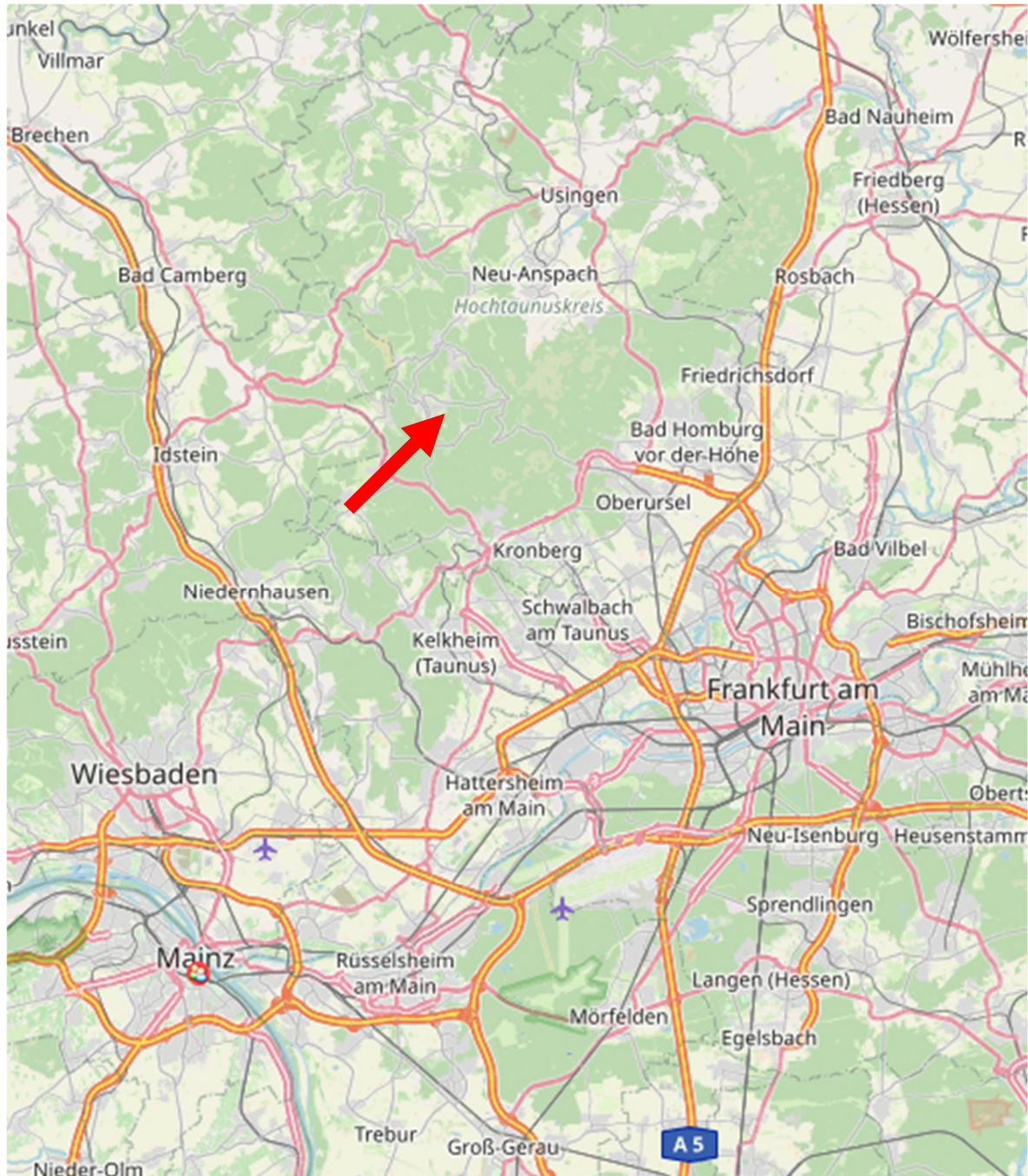
Frankfurt am Main, den 02.07.2024

.....  
Dipl.-Kfm. (Univ.) Marcus Braun MRICS



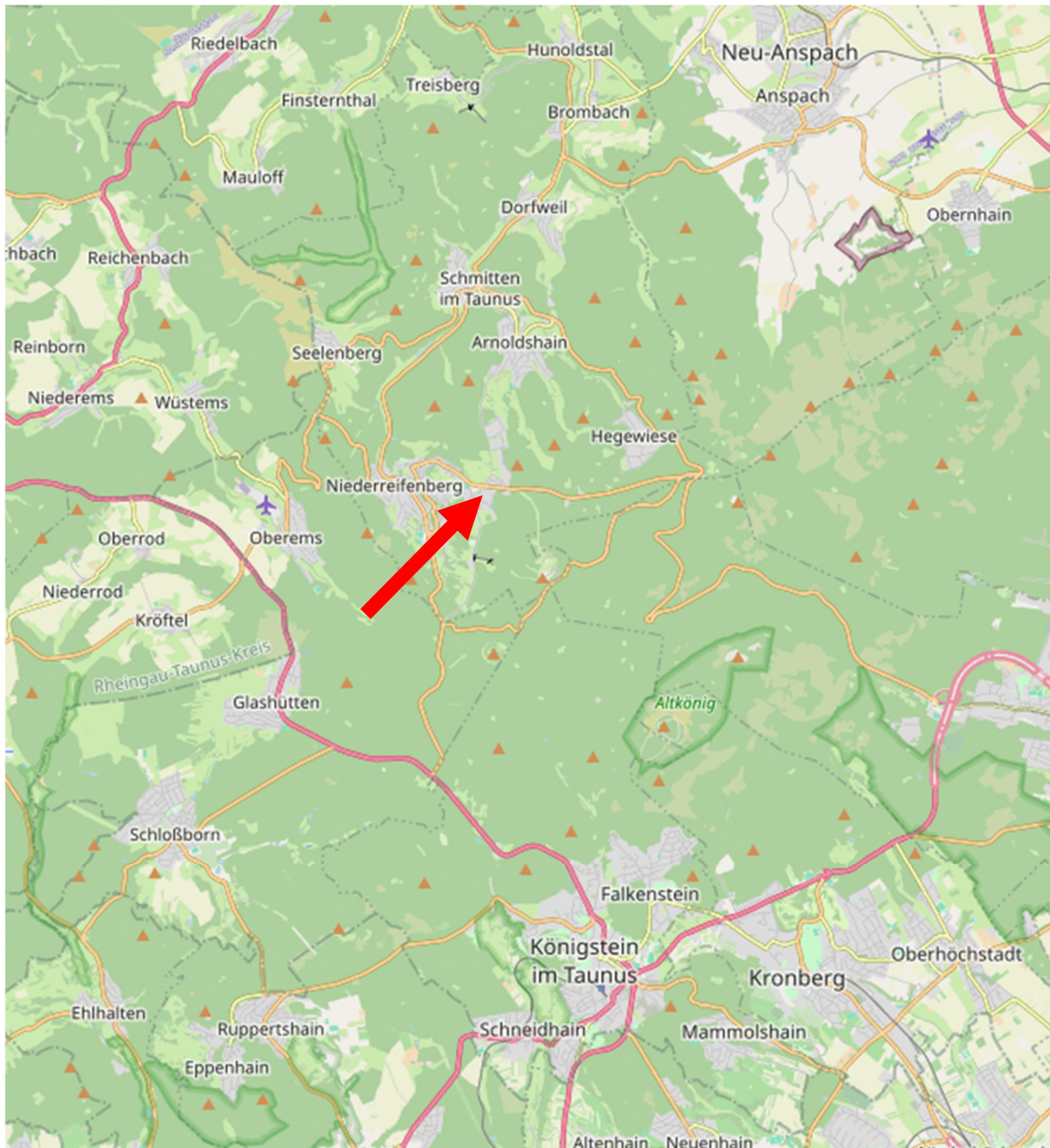


**Anlage 1**  
**Auszüge aus Umgebungs- und Stadtplänen, Luftbild**

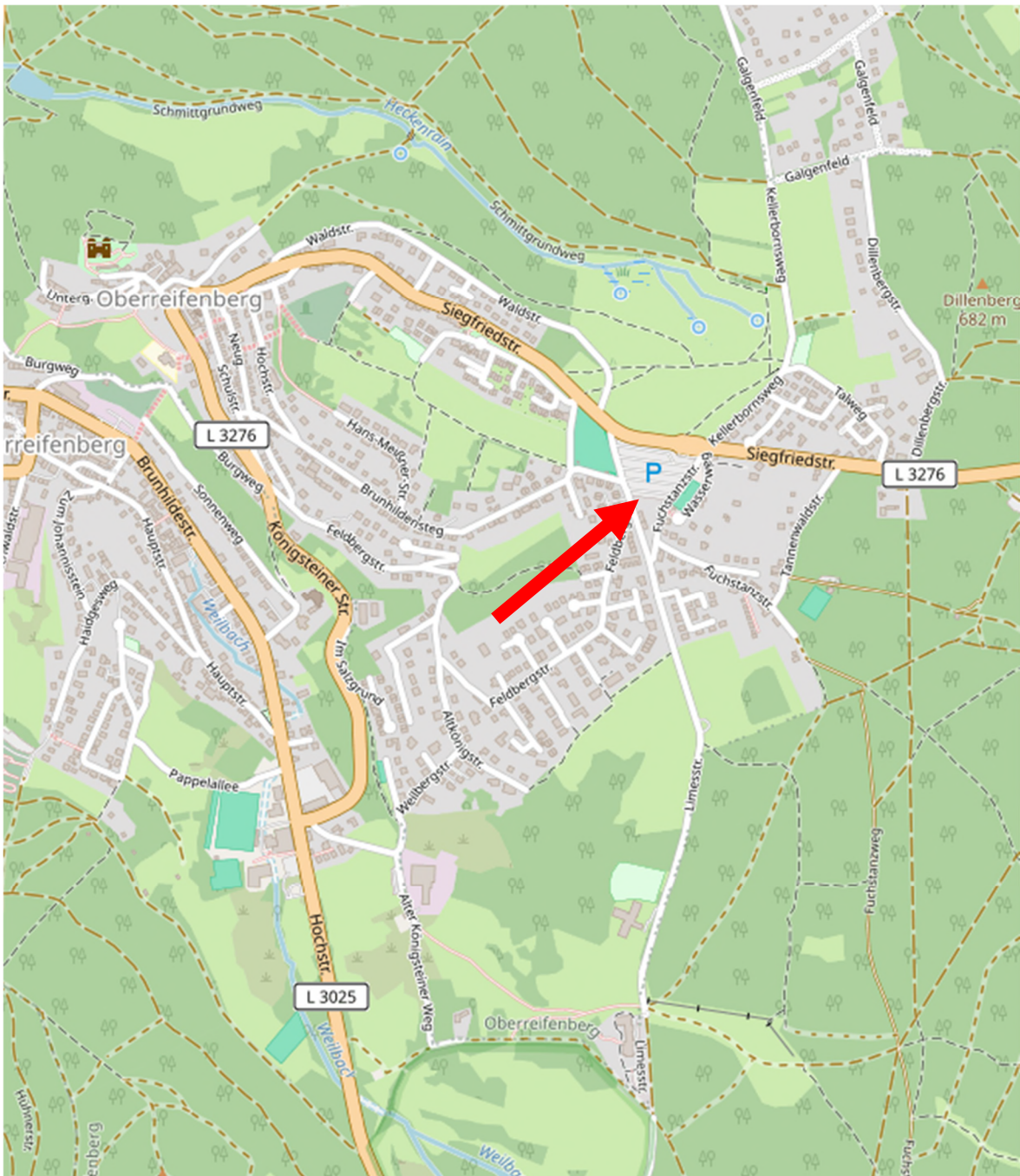


Quelle:  
Openstreetmap.de, Stand: 05/2024





Quelle:  
Openstreetmap.de, Stand: 05/2024



Quelle:  
Openstreetmap.de, Stand 05/2024





Quelle:  
Hessische Landesgesellschaft, Stand: 10.01.2022  
(roter Umgriff des Wertermittlungsgrundstücks durch den Sachverständigen hinzugefügt)



**Anlage 2**  
**Auszug aus der Liegenschaftskarte (nicht maßstäblich)**



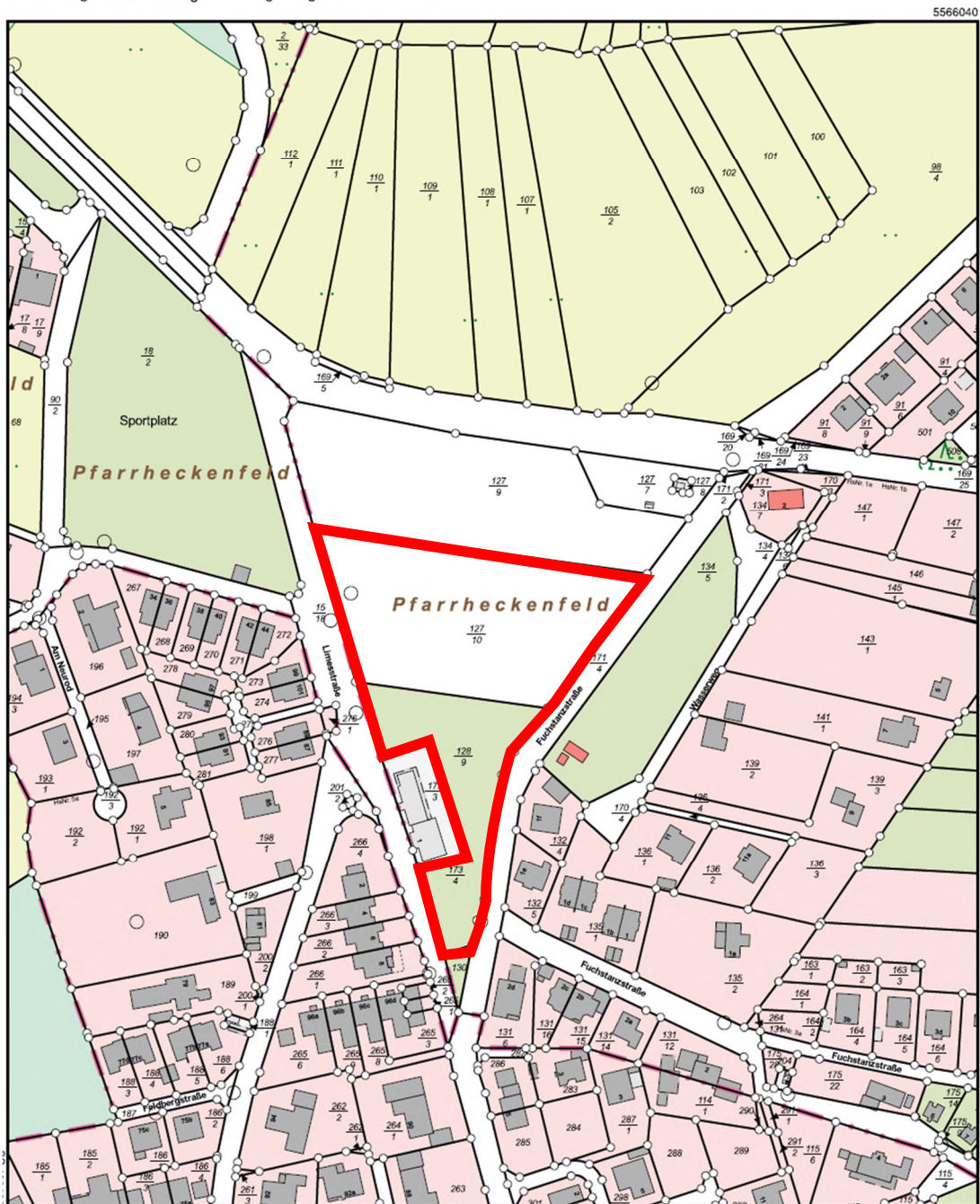
**Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn**  
Berner Straße 11  
65552 Limburg a. d. Lahn

**Auszug aus dem**  
**Liegenschaftskataster**  
Liegenschaftskarte 1:2000  
Hessen

Flurstück: 127/10  
Flur: 5  
Gemarkung: Oberreifenberg

Gemeinde: Schmitten im Taunus  
Kreis: Hochtaunus  
Regierungsbezirk: Darmstadt

Erstellt am 27.06.2024  
Antrag: 202594341-1



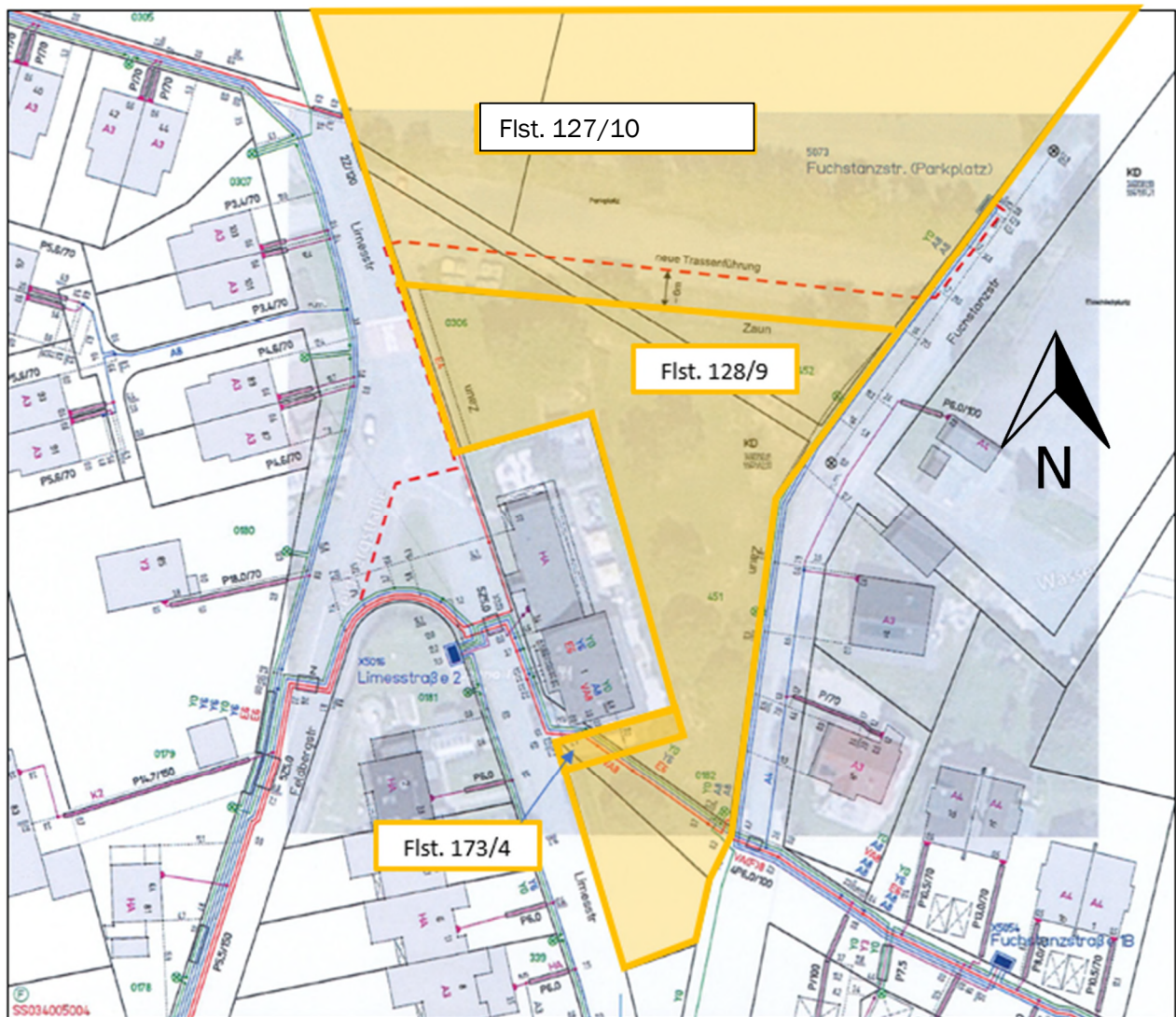
(roter Umgriff des Wertermittlungsgrundstücks durch den Sachverständigen hinzugefügt)





### Anlage 3

Lageplan mit nicht näher beschriebenen Leitungsverläufen  
im Bereich des Wertermittlungsgrundstücks, ohne Angabe eines Datums und eines Verfassers



Flurstücknummern und farbliche Markierung durch den Verfasser hinzugefügt



**Anlage 4**  
**Fotoaufnahmen anlässlich der Ortsbesichtigung**

Wertermittlungsgrundstück  
(Flurstück 127/10)



Wertermittlungsgrundstück  
(Flurstück 128/9)



Limesstraße (Blickrichtung Süden)



Fuchstanzstraße (Blickrichtung Süden)

