

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 ²]
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 m² (Fläche 1 - 4.630 m² zuzüglich Fläche 2 - 730 m²) sowie das Grundstück Gemarkung Oberreifenberg, Flur 5, Flurstück 128/8 mit einer Größe von 2.644 m².

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 m².

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) ¹ .
	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 ² 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.

¹ 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.

² 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">• Herr Jochen Jäger (Auftraggeberseite)• Herr Jens Friedrich (Auftraggeberseite)• Herr Dirk Deisen (unterzeichnender Sachverständiger)
Mitwirkung bei der Gutachtenerstellung:	<p>Durch eine Mitarbeiterin des Sachverständigen wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern• Beschaffung der erforderlichen Unterlagen <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 m²) und als Freizeitanlage (ca. 310 m²). 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:

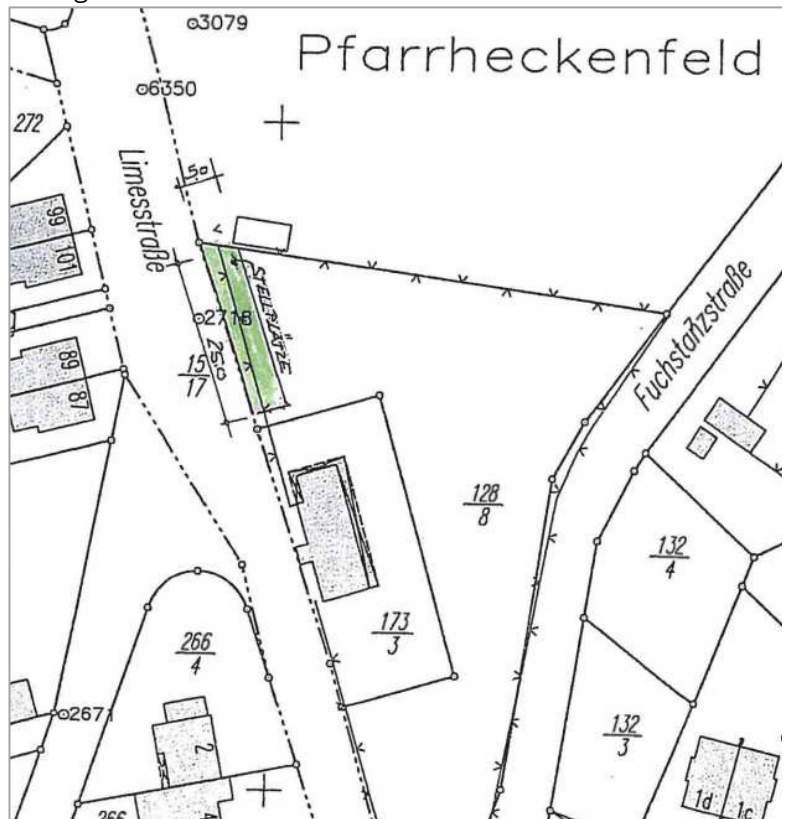
lfd.-Nr. 1:

„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);

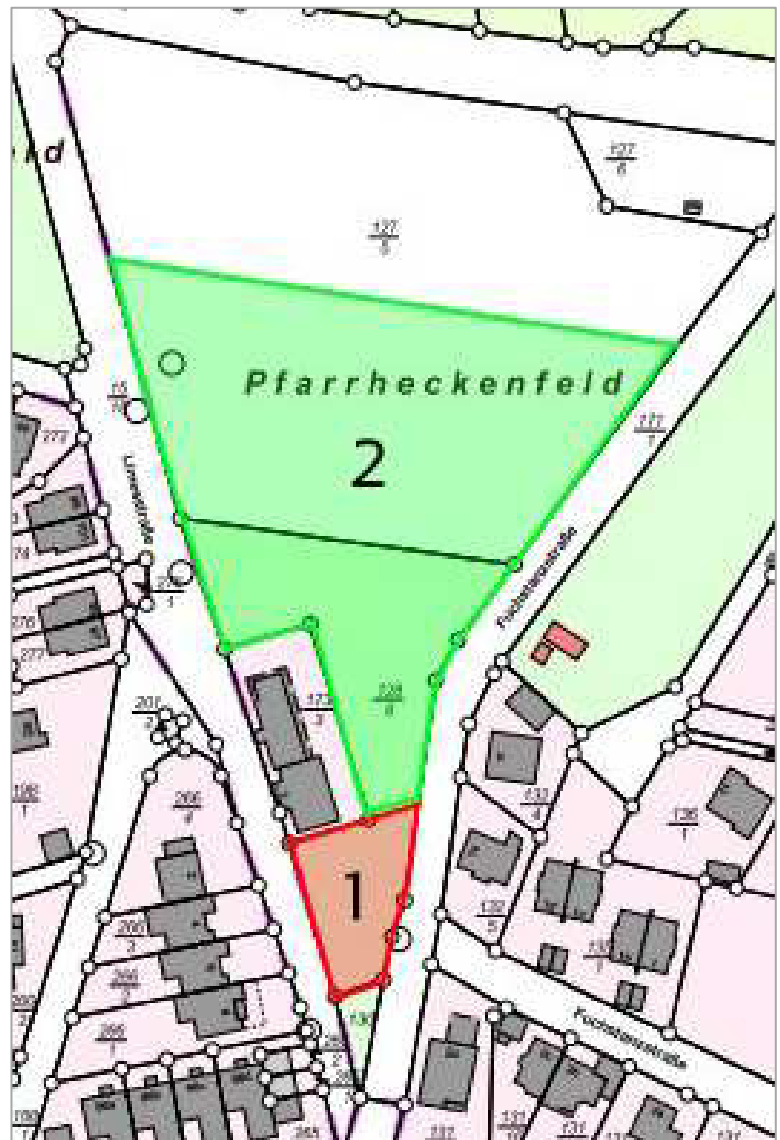
Größe der Teilfläche: ca. 680 m²

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

Bauerwartungsland (vergleiche § 3 Abs. 2 ImmoWertV)

Größe der Teilfläche: ca. 7.324 m²

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 ²
Bewertungsteilbereich „2“	Bauerwartungsland (vergleiche § 3 Abs. 2 ImmoWertV)	7.324 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		8.004 m ²

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 €/m²** 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 ²
Topografie	=	hängig

3.4.2.2 Bodenwertermittlung

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

I. beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	340,00 €/m²
--	---	-------------------------------

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

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
Lage	durchschnittlich	Limes-/Fuchstanzstraße	× 0,90
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00
lageangepasster beitragsfreier Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag			= 327,42 €/m ²
Grundstücksfläche (m ²)	-	680	× 1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Zuschnitt	lageüblich	ungünstig	× 0,95
Topografie	eben	Hanglage	× 0,95
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 295,50 €/m²

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

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.

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

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 m² (Länge ca. 25 m, Breite eines angenommenen Schutzstreifens ca. 4 m; vergleiche Anlage 6). Der Grad der Nutzungsbeeinträchtigung wird, unter Berücksichtigung von entsprechenden Literaturangaben³, 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.

³ 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 €/m²** 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 ²

3.6.2 Ermittlung des Ausgangsbodenwerts

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

I. beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	350,00 €/m²
--	---	-------------------------------

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

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
Lage	durchschnittlich	Limes-/Fuchstanzstraße	× 0,90
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 337,05 €/m ²
Fläche (m ²)	-	7.324	× 1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Bauerwartungsland	× 1,00
vorläufig angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			= 337,05 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			- 110,00 €/m ²
		• (erstmalige) Erschließung	- 85,00 €/m ²
		• Kanalbau (Abwasser)	- 20,00 €/m ²
		• Naturschutzmaßnahmen	- 5,00 €/m ²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge insgesamt			- 110,00 €/m ²
beitragspflichtiger relativer Bodenwert für fiktiv geordnetes baureifes Land			= 227,05 €/m²

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 ²
abzüglich Wertanteil für die Bodenordnung (20 %)	- 45,41 €/m ²
relativer Bodenwert für ungeordnetes (Brutto-)Rohbauland	= 181,64 €/m ²
Abzug wegen Unsicherheit der Rechtskraftwerdung des Bebauungs-/Flächennutzungsplans (10 %)	- 18,16 €/m ²
relativer Bodenwert von Bauerwartungsland (unmittelbar vor Rechtskraft des Bebauungsplans)	= 163,48 €/m ²

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)

V. Berücksichtigung der Dauer (Wartezeit) bis zur „Baureife“	
relativer Bodenwert von Bauerwartungsland (unmittelbar vor Rechtskraft des Bebauungsplans)	= 163,48 €/m ²
Abzinsung über die Dauer bis zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Abzinsungsfaktor $1/(1+z)^n$ n = 7 Jahre; Abzinsungszinssatz z = 4,00 %	× 0,760
relativer Bodenwert für das Bauerwartungsland	= 124,24 €/m²

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 Bebauungsplans⁴ 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

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

⁴ 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.

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

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:

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

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 €/m² / 227,05 €/m² 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		1.096.000 €

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.

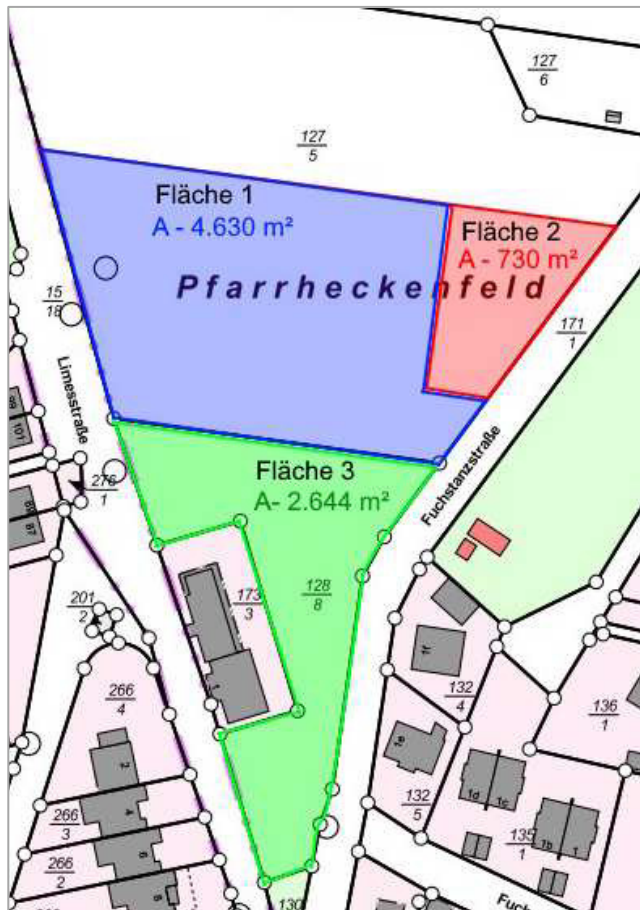
1.096.000 €

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 €/m² (906.000 € / 7.324 m²). Somit ergibt sich der Wert der Fläche 1 zu **572.744,40 €** (123,70 €/m² x 4.630 m²).

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 €/m² (906.000 € / 7.324 m²). Somit ergibt sich der Wert der Fläche 2 zu **90.303,11 €** (123,70 €/m² x 730 m²).

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 €/m² x (2.644 m² - 680 m²))).

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



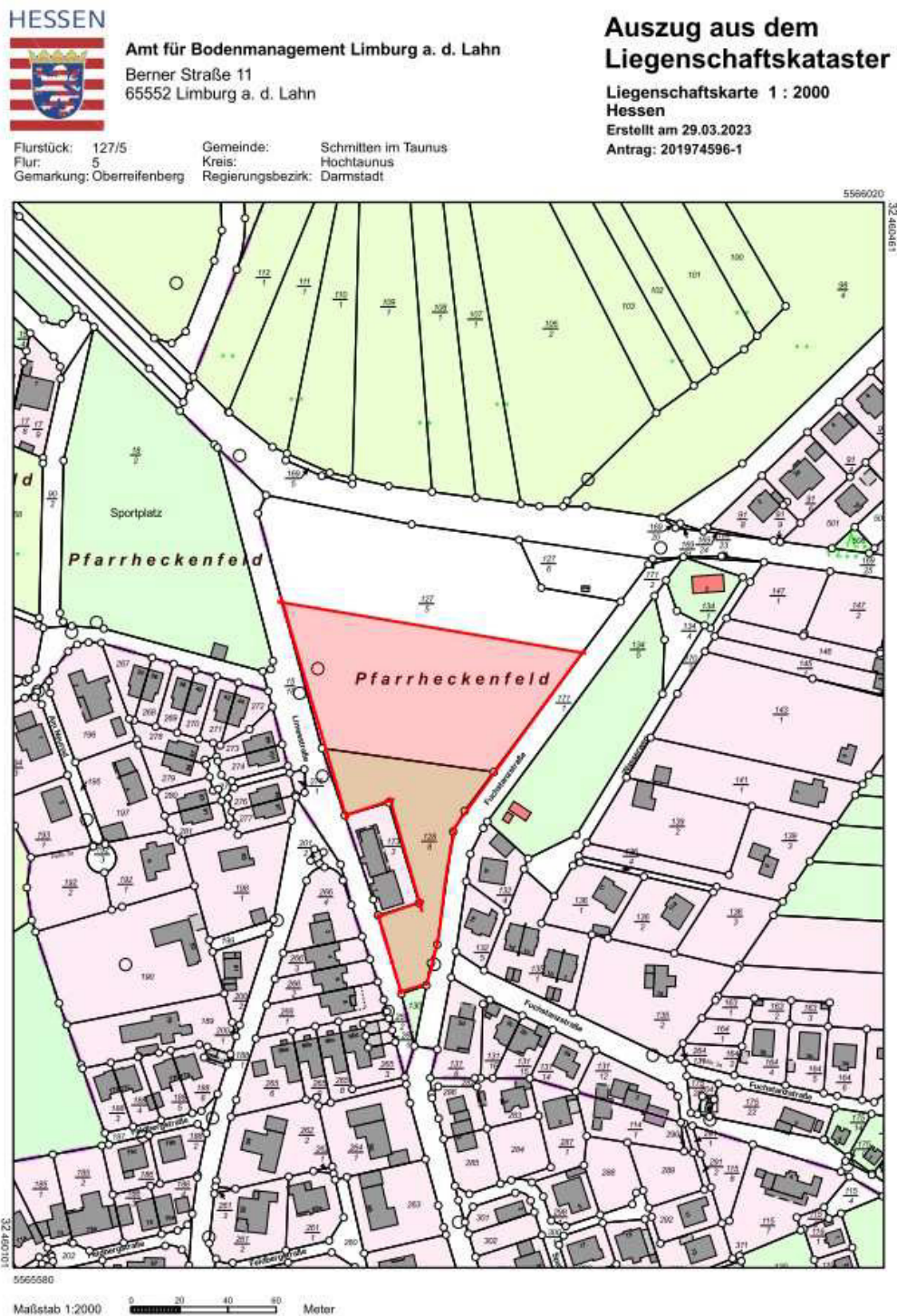
lizenzieren über: www.geoport.de

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



lizenzieren über: www.geoport.de

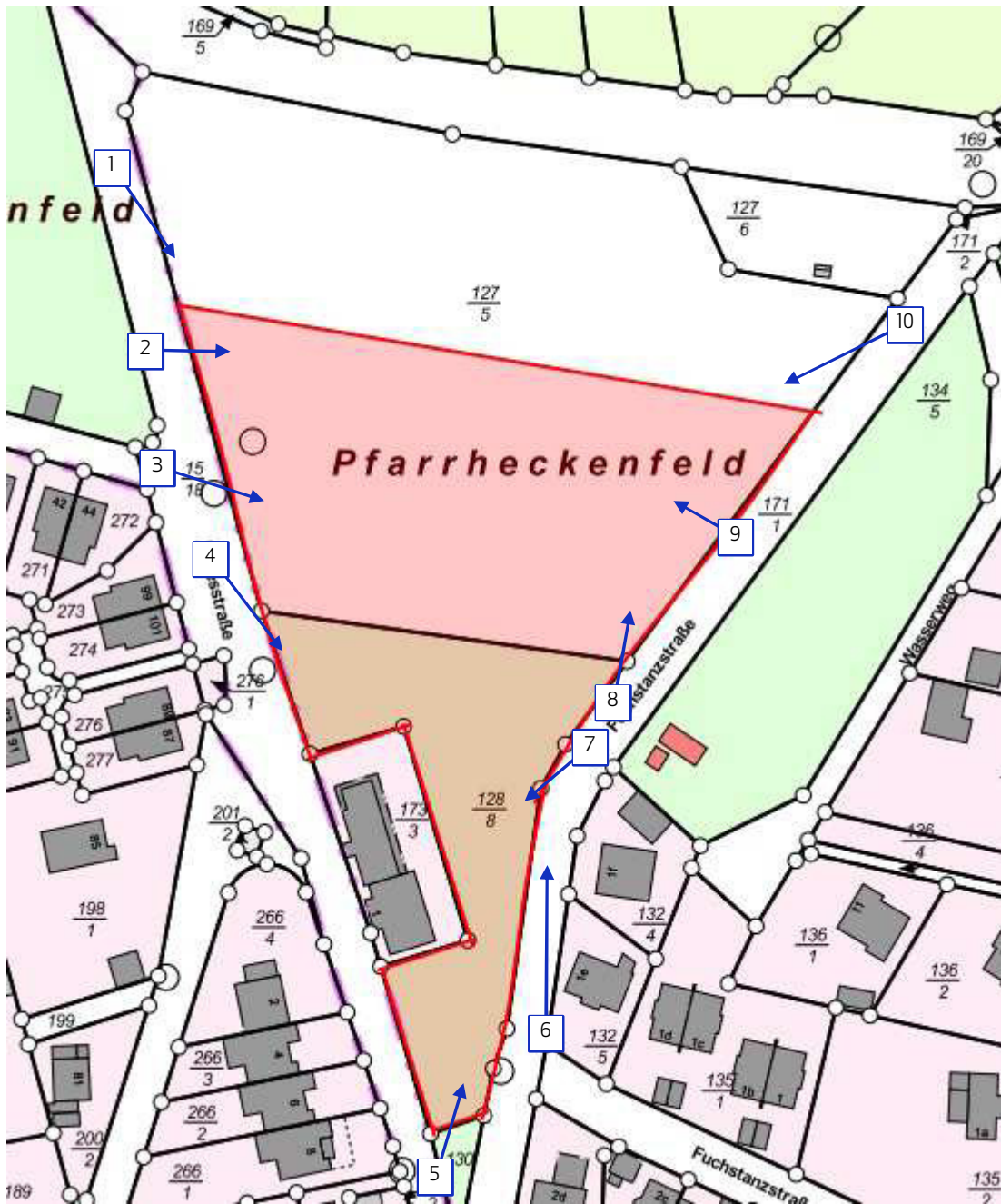
Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks



Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

Quelle: Amt für Bodenmanagement Limburg an der Lahn

Anlage 4: Fotoübersichtsplan



Quelle: Amt für Bodenmanagement Limburg an der Lahn (Ausschnittskopie)

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

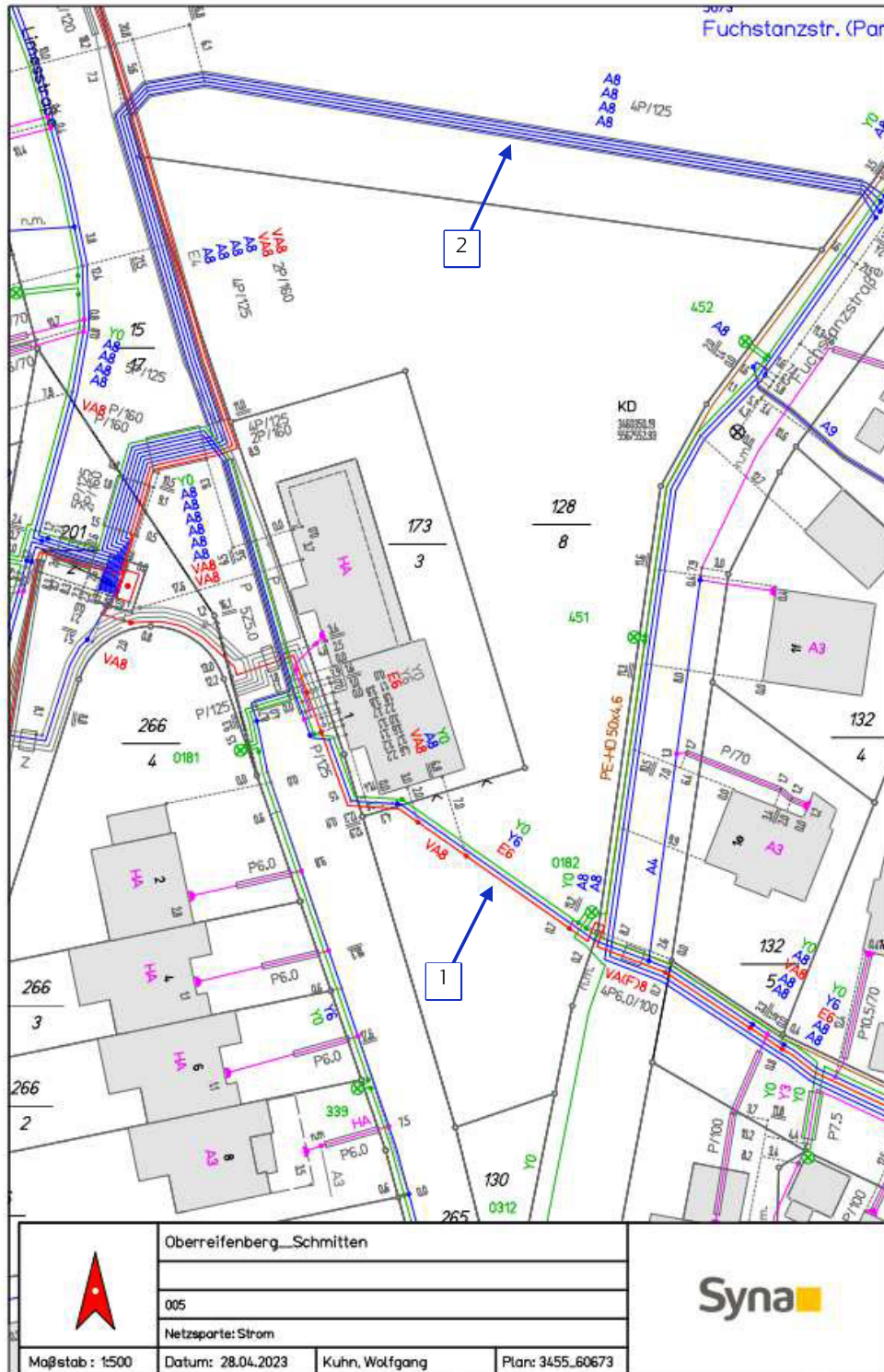


Bild 9: Blick auf einen Teilbereich des Bewertungsobjekts aus östlicher Richtung



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