

CHRISTIAN ANGERSBACH
Dipl.-Ing. Architekt und Dipl.-Ing. Bauwesen
Mitglied der Architektenkammer Hessen

Von der Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
und Schäden an Gebäuden

61348 Bad Homburg, Heuchelheimer Straße 14
Tel. (06172) 303424 Fax (06172) 935695
Info@Angersbach.online www.Angersbach.online

WERTGUTACHTEN

zur Feststellung des derzeitigen Markt- /Verkehrswertes
für das Objekt:

**Freizeitgarten-Grundstück
„Durch den schmalen Weg“**

Katasteramtliche
Bezeichnung:

**Gemarkung Sindlingen,
Flur 19, Flurstück 93/1**

Ort:

**65931 Frankfurt am Main,
Sindlingen**



Auftraggeber:

Amtsgericht Frankfurt am Main,
842 K 51/24, Zwangsversteigerungssache zum Zwecke
der Aufhebung der Gemeinschaft betr. das im
Grundbuch von Sindlingen, Bl. 1985 unter
lfd. Nr. 12 eingetragene Grundstück

Zweck des Gutachtens: Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 10.11.2025 (Besichtigung)

Qualitätsstichtag: 10.11.2025

Derzeitiger MARKT- /VERKEHRSWERT
(mit Hochspannungsleitungsrecht):

€ 9.000,-

Derzeitiger MARKT- /VERKEHRSWERT
(ohne Hochspannungsleitungsrecht):

€ 10.000,-

Anmerkung:

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben im Gutachten übernimmt der Ersteller
keine Gewähr.

Eine Verwendung der Daten ist nur zur persönlichen Kenntnisnahme gestattet.

Eine Verwendung des Gutachtens durch Dritte ist nicht gestattet. Änderungen am Gutachten
behält sich der Ersteller des Gutachtens ausdrücklich vor!

1. Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1. Allgemeine Angaben	1
2. Objektbezogene Arbeitsunterlagen	2
3. Grundbuchdaten	2
4. Grundstücksbeschreibung	3
5. Beschreibung der baulichen Anlagen	3
6. Wertermittlung	4-5
7. Besondere Bemerkungen	6
<u>Anlagen:</u>	
1. Baulastenauskunft	
2. Stadtplanausschnitt	
3. Flurkartenausschnitt	
4. Flächennutzungsplanausschnitt mit Legende	
5. Bodenrichtwertkarte	
6. Bewilligung zum Hochspannungsleitungsrecht	
7. Luftbild	
8. Fotos	

2. Objektbezogene Arbeitsunterlagen:

- Auftragsschreiben vom 16.10.2025 nebst Anlagen (Grundbuchauszug, Flurkartenausschnitte, Beschlüsse);
- Notizen zu Angaben des Stadtplanungsamtes und des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main;
- Notizen und Fotos des Unterzeichners vom Ortstermin.

3. Grundbuchdaten:

Grundstückseigentümer:

Grundbuch von Sindlingen (beim Amtsgericht Frankfurt am Main, Außenstelle Höchst)

Blatt 1985	Gemarkung Sindlingen	Flur 19
Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Größe
93/1	- Ackerland, Obstbau, Durch den schmalen Weg -	441 m ²
Grundstücksgröße, insgesamt =		441 m²

Eintragungen in Abt. II:

<u>Lfd. Nr. 1:</u>	Betrifft anderes Grundstück;
<u>lfd. Nrn. 2 - 6:</u>	sind gelöscht;
<u>lfd. Nr. 7:</u>	beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Hochspannungsleitungsrecht) für die Main-Kraftwerke AG in Frankfurt am Main - Höchst; gemäß Bewilligung vom 30.08.1977 (vgl. Anl. 6);
<u>lfd. Nr. 8:</u>	betrifft anderes Grundstück;
<u>lfd. Nr. 9:</u>	ist gelöscht;
<u>lfd. Nr. 10:</u>	betrifft anderes Grundstück;
<u>lfd. Nrn. 11 - 13:</u>	sind gelöscht;
<u>lfd. Nr. 14:</u>	Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (Amtsgericht Frankfurt am Main 842 K 51/24 vom 27.11.2024).

4. Beschreibung des Grundstücks:

4.1 Lage (Ortsangaben, Wohn- und Geschäftslage, Verkehrslage, Entfernungen):

Das Grundstück liegt im westlichen Gebiet der Stadt Frankfurt am Main, im südlichen Außenbereich des Stadtteils "Sindlingen", in allgemein guter ortsnahe Lage für ein Freizeitgarten-Grundstück. In der Umgebung befinden sich Felder und Wiesen. Östlich vom Grundstück befindet sich ein Klärwerk.

Die nächste Omnibushaltestelle ist in ca. 15 Gehminuten zu erreichen, und die nächste Bahnstation in ca. 10 Fahrminuten. Fahrtzeit in das Zentrum des Stadtteils "Sindlingen" mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf ca. 5 Minuten, zum nächsten Autobahnanschluß ca. 5 Minuten, in die Innenstadt vom Frankfurt am Main ca. 20 Minuten, ebenso zum Flughafen.

Wirtschaftliche Daten von Frankfurt am Main (Internetrecherche):

Einwohnerzahl: ca. 780.000;

Arbeitslosenquote: ca. 6,8 %;

Kaufkraftindex: ca. 110,8 (rd. 11 % über dem Bundesschnitt);

Bevölkerungsentwicklungsprognose bis zum Jahr 2035: + 6 %.

4.2 Grundstück (Zuschnitt, Nivellement, Boden, Oberfläche, Straßenausbau, Leitungen, Erschließungskosten):

Ein Flurkartenausschnitt im Maßstab 1:1.000 ist dem Gutachten als Anl. 3 beigelegt.

Das Reihengrundstück ist trapezartig geschnitten und grenzt im Osten mit ca. 6 m an einen asphaltierten Weg. Im Mittel ist das Grundstück ca. 5,80 m breit und ca. 76 m lang. Höhenlage des Grundstücks zu dem angrenzenden Weg normal. Das Gelände ist annähernd eben.

Für die Liegenschaft lag dem Unterzeichner keine Erschließungsbeitragsbescheinigung vor. Es wird in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass die Straßen im Sinne der §§ 127 ff. BauGB endgültig hergestellt sind. Somit wird das Grundstück zum Wertermittlungsstichtag als erschließungsbeitragsfrei angesehen. Die Rechte der Stadt aufgrund der Vorschriften der §§ 123 ff. BauGB hinsichtlich weiterer Erschließungsanlagen bleiben dabei unberührt.

4.3 Bauliche Nutzung (vorh./zul. Bebauung, ggf. Baulasten, ggf. Denkmalschutz, ggf. Stellplatzverpflichtungen):

Nach Angabe des Stadtplanungsamtes der Stadt Frankfurt am Main existiere für das Gebiet, in dem das Grundstück liegt, kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Bebauung richte sich demnach nach § 35 BauGB d.h., nur die Errichtung landwirtschaftlicher Gebäude wäre zulässig.

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist das Grundstück als "Vorranggebiet Landwirtschaft, Vorranggebiet Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" ausgewiesen (vgl. Anl. 4).

Im Baulastenverzeichnis befindet sich nach schriftlicher Auskunft des Bauaufsichtsamtes der Stadt Frankfurt am Main vom 05.12.2025 keine Baulast für das Grundstück (vgl. Anl. 1).

5. Beschreibung der baulichen Anlagen:

5.1 Außenanlagen:

Das Grundstück ist als Freizeitgarten genutzt. Das Grundstück ist an der Nord-, Ost- und Westseite eingezäunt.

Nach Angaben des Miteigentümers sei das Grundstück nicht verpachtet. Das Grundstück werde von dem südlichen Nachbarn (Flurstück 94/1) mit benutzt, unentgeltlich.

Die Hütte, die auf den Bildern 5 und 6 zu sehen ist, steht auf dem Nachbargrundstück (Flurstück 94/1) - vgl. Anl. 7 / 7.1. Der Zeitwert der Einzäunung ist im Vergleichswert enthalten.

Nach Angabe der Unteren Naturschutzbehörde seien die Freizeitgärten mit Hütten und Einzäunungen nicht genehmigt und nicht genehmigungsfähig. Offenbar sind die Gärten jedoch bisher geduldet worden.

6. Wertermittlung:

6.1 Wahl der Wertermittlungsverfahren:

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Klein- bzw. Freizeitgarten - Grundstück, dessen Verkehrswert sich maßgeblich am Bodenwert orientiert. Infolgedessen wird der Bodenwert ermittelt.

Das Grundstück ist derzeit als Freizeitgarten genutzt.

6.2 Beschreibung der Marktsituation:

Derzeit werden keine vergleichbaren Grundstücke angeboten.

6.3 Bodenrichtwert:

Der Gutachterausschuss der Stadt Frankfurt am Main gibt für die Bodenrichtwertzone, in der das Grundstück liegt, einen Bodenrichtwert von € 18,-/m² an (Stand: 01.01.2024) - vgl. Anl. 5.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens, einer Zone, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Die Bodenrichtwerte werden alle 2 Jahre durch Gutachterausschüsse neu ermittelt. Individuelle Eigenschaften des Grundstücks werden durch Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Ausgangswert ist der Bodenrichtwert, mit = € 18,-/m²

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert = € 18,-/m²

6.4 Vergleichsobjekte:

Nachstehend werden 10 Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main von Vergleichsobjekten der letzten 2 Jahre in Sindlingen und Zeilsheim aufgeführt und an die Lagequalität des Bewertungsobjektes mittels geschätzter Anpassungsfaktoren angepasst:

Datum Kauf	Gemarkung	Flur	Kaufpreis (€)	Anpassung Qualität	Vergleichswert (€/m ²)
05/2024	Sindlingen	10	29,97	0,9	26,97
07/2024	Sindlingen	13	17,16	1,0	17,16
08/2024	Sindlingen	20	63,62	0,5	31,81
10/2024	Sindlingen	20	17,05	1,0	17,05
11/2024	Zeilsheim	14	19,02	0,9	17,12
11/2024	Sindlingen	20	46,91	0,5	23,46
01/2025	Sindlingen	15	21,50	1,0	21,50
04/2025	Sindlingen	20	26,80	0,8	21,44
04/2025	Sindlingen	20	16,20	1,3	21,06
08/2025	Sindlingen	20	39,72	0,7	27,80
Mittelwert					22,54
					rd. 23,00

Der ermittelte objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert (€ 18,-/m²) wäre noch an die Marktpreise anzupassen.

6.5 Verkehrswert:

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Freizeitgarten-Grundstück.

Objekte dieser Art werden vornehmlich von Privatpersonen zur Eigennutzung als Freizeitgarten erworben.

Nach den Gepflogenheiten am Immobilienmarkt wird der Verkehrswert von unbebauten Grundstücken von Bodenricht- bzw. Vergleichswerten abgeleitet.

Grundlage für die Verkehrswertermittlung ist daher der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert aus Ziff. 6.3, mit:

441 m ² Grundstücksfläche x € 18,-/m ²	=	€	7.950,-
--	---	---	---------

Zuschlag für:

- den Umstand, dass entsprechend dem Ergebnis des Vergleichswertverfahrens Preise erzielt werden, die über dem Bodenrichtwert liegen, geschätzter Marktzuschlag hierfür:

25,0 % aus € 7.950,-	=	+	€	2.000,-
----------------------	---	---	---	---------

Abschlag für:

- das Hochspannungsleitungsrecht, geschätzter Abschlag hierfür:

10,0 % aus € 9.950,-	=	-	€	1.000,-
----------------------	---	---	---	---------

Summe	=	€	8.950,-
-------	---	---	---------

Aufrundung	=	+	€	50,-
------------	---	---	---	------

Derzeitiger Markt-/Verkehrswert (mit Hochspannungsleitungsrecht)	=	€	9.000,-
---	---	---	---------

(in Worten neuntausend EURO)

Bezogen auf die Grundstücksfläche von 441 m² sind das € 20,41/m².

Derzeitiger Markt-/Verkehrswert (ohne Hochspannungsleitungsrecht)	=	€	10.000,-
--	---	---	----------

Anmerkung:

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben im Gutachten übernimmt der Ersteller keine Gewähr.

Eine Verwendung der Daten ist nur zur persönlichen Kenntnisnahme gestattet.

Eine Verwendung des Gutachtens durch Dritte ist nicht gestattet. Änderungen am Gutachten behält sich der Ersteller des Gutachtens ausdrücklich vor!

7. Besondere Bemerkungen:

7.1 Teilnehmer der Ortsbesichtigung:

- ***;
- Herr Dipl.-Ing. Christian Angersbach, unterzeichnender Sachverständiger.

7.2 Literaturverzeichnis:

- ImmoWertV 2021, Bundesanzeigerverlag, 2021;
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, Kleiber, Bundesanzeigerverlag, 2017;
- Bodenwertrichtlinie, Bundesanzeiger, 2015;
- Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main.

7.3 Verkehrswertdefinition (§ 194 BauGB):

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

7.4 Belastungen in Abt. III des Grundbuches:

Etwaige auf dem Grundstück lastende Hypotheken, Grund- und Rentenschulden sind nicht Gegenstand vorstehender Wertermittlung.

7.5 Sonstige Anmerkungen:

- Bewertungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung.
- Untersuchungen hinsichtlich Altlasten sind nicht Gegenstand vorstehender Verkehrswertermittlung. Ein Verdacht auf das Vorhandensein von Altlasten besteht nicht. Kosten für das Entfernen etwaiger Altlasten oder sonstiger Schadstoffe sind vorstehend nicht enthalten und wären gesondert zu berücksichtigen.
- Bei der Besichtigung der baulichen Anlagen wurden keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt; insofern beruhen die Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.
- **Pächter:**
***.
- Die vorstehende Verkehrswertermittlung erfolgt in Anlehnung an die „ImmoWertV2021“ und die „Vergleichswertrichtlinie“.

Bad Homburg,
den 15.12.2025

Der Sachverständige:



Freizeitgarten-Grundstück
Gemarkung Sindlingen, Flur 19, Flurstück 93/1,
65931 Frankfurt am Main



Bild 001 10.11.2025 12:04:14



Bild 002 10.11.2025 11:52:32

Freizeitgarten-Grundstück
Gemarkung Sindlingen, Flur 19, Flurstück 93/1,
65931 Frankfurt am Main



Bild 003 10.11.2025 12:04:31



Bild 004 10.11.2025 11:59:59

Freizeitgarten-Grundstück
Gemarkung Sindlingen, Flur 19, Flurstück 93/1,
65931 Frankfurt am Main



Bild 005 10.11.2025 11:59:01



Bild 006 10.11.2025 11:56:17

Freizeitgarten-Grundstück
Gemarkung Sindlingen, Flur 19, Flurstück 93/1,
65931 Frankfurt am Main



Bild 007 10.11.2025 11:56:41



Bild 008 10.11.2025 11:56:58