

Verkehrswertgutachten

Auftrag: Bewertung des bebauten Grundstücks
 Objektart: Landwirtschaftliche Fläche und ehem. Trafohaus
 Anschrift: Bischof-Kettler-Straße 5A
 PLZ Ort Stadtteil: 63322 Rödermark / Urberach
 Land / Bundesland: Deutschland / Hessen
 Auftraggeber: Amtsgericht Langen
 Vollstreckungsgericht
 Zimmerstraße 29
 63225 Langen (Hessen)
 Wertermittlungsstichtag: 06.11.2025
 Qualitätsstichtag: 06.11.2025
 Besichtigt am: 06.11.2025



		Verkehrswert
Bodenwert		33.200 €
Pauschaler Ansatz für die baulichen Aufbauten		10.000 €
Verkehrswert	gemäß § 194 BauGB	43.200 €

Neu-Isenburg, den 04.12.2025 Objektnummer: 080_7 K 11-25_02
 Aktenzeichen: 7 K 11-25



öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
 Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Inhaltsverzeichnis

0. Ergebnisübersicht

- 0.1 Ergebnisse

1. Allgemeine Angaben

- 1.1 Objekt
- 1.2 Auftrag
- 1.3 Gutachtenerstellung
- 1.4 Vom Auftraggeber übergebene und herangezogene Unterlagen
- 1.5 Vom Verfasser beschaffte Unterlagen und eingeholte Auskünfte
- 1.6 Ortsbesichtigung
- 1.7 Wertermittlungsgrundlage und Haftungsausschlüsse
- 1.8 Besonderheiten der Wertermittlung
- 1.9 Allgemeine Unterlagen
- 1.10 Bewertungsgrundsätze

2. Grundstück

- 2.1 Standortanalyse
- 2.2 Grundbuchsituation
- 2.3 Bauplanungs- und -ordnungsrechtliche Situation
- 2.4 sonstige Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen
- 2.5 Beschaffenheitsmerkmale des Grundstücks

3. Bauliche Anlagen

- 3.1 Gebäudebeschreibung
- 3.2 Baulicher Zustand
- 3.3 Nachhaltigkeit / ESG / Energieausweis
- 3.4 Gesamt- und Restnutzungsdauer
- 3.5 Flächenangaben und Maß der baulichen Nutzung

4. Wertermittlung

- 4.1 Zusammenfassende Beurteilung und Wahl des Wertermittlungsverfahrens
- 4.2 Vermietungssituation
- 4.3 Bodenwertermittlung

5. Verkehrswert

- 5.1 Ermittelte (gerundete) Werte
- 5.2 Feststellung des Verkehrswertes
- 5.3 Verkehrswerte der einzelnen Flurstücke

Anlagen:

- 1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- 2. Fotodokumentation

0. Ergebnisübersicht

0.1 Ergebnisse

Baujahr	ca.	unbekannt
fiktives Baujahr		1980
Gesamtnutzungsdauer		60 Jahre
Restnutzungsdauer		15 Jahre
Grundstücksgröße		332 m ²
Nutzfläche		
Nutzfläche	ca.	60 m ²

Verkehrswert

Bodenwert	33.200 €
Pauschaler Ansatz für die baulichen Aufbauten (Trafoturm)	10.000 €
Verkehrswert	43.200 €

1. Allgemeine Angaben

1.1 Objekt

Objektart	Landwirtschaftliche Fläche und ehem. Trafohaus
Objektlage	Bischof-Kettler-Straße 5A 63322 Rödermark Deutschland / Hessen

1.2 Auftrag

Auftraggeber	Amtsgericht Langen Vollstreckungsgericht Zimmerstraße 29 63225 Langen (Hessen)
Auftrag vom	09.09.2025
Auftragszweck	Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren
Auftragsinhalt	Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB

Das vorliegende Gutachten ist nur für den o.g. Auftraggeber und o.g. Zweck bestimmt. Änderungen, Fortschreibung, Vervielfältigung oder Verwertung des Gutachtens oder dessen Inhalte sind nur mit Zustimmung des Verfassers gestattet.

1.3 Gutachtenerstellung

Das Gutachten wurde erstellt von:

Alexander Gräfe MRICS | Partner

von der AKH öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Diplom Ingenieur Architekt
CIS HypZert (F)
RICS Registered Valuer
Recognised European Valuer (REV)
Immobilienökonom (IRE|BS)

Gräfe | Vowinckel | Partner - Sachverständige für Immobilienbewertung

Frankfurter Straße 181a
63263 Neu-Isenburg
+49 6102 57 97 420
info@gvp-value.de

unter Mitarbeit von

Julie Gerbig Gutachterin
Dipl.- Ing. (FH) Architektur

1.4 Vom Auftraggeber übergebene und herangezogene Unterlagen

- Grundbuchauszug vom 13.06.2025 mit letzter Änderung vom 11.06.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 23.06.2025
- Schriftliche Auskünfte im Rahmen der E-Mail-Korrespondenz

Der Sachverständige geht in dieser gutachterlichen Wertermittlung (nach überschlägiger Plausibilitätsprüfung) davon aus, dass die vom Auftraggeber vorstehend aufgeführten Unterlagen und Informationen zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag uneingeschränkt Gültigkeit haben, uneingeschränkt zutreffen und vollständig bzw. umfassend sind.

1.5 Vom Verfasser beschaffte Unterlagen und eingeholte Auskünfte

- Aktuelle Bodenrichtwertauskunft des zuständigen Gutachterausschusses
- Mündliche Auskünfte im Rahmen des Ortstermines
- Immobilienmarktbericht Südhessen 2025
- IZ-Wohnmarktanalyse (Kauf und Miete)
- Diverse Marktberichte zum Immobilienmarkt
- Internetrecherche bzgl. Angebotskaufpreisen und -mieten (u.a. www.immoscout24.de)

Das nachfolgende Wertgutachten stützt sich auf die im Rahmen der vorgenannten Objektdaten erhobenen und mit Hilfe der weiteren Bewertungsunterlagen verifizierten grundstücksrelevanten Daten. Diese, teilweise von fremden Dritten eruierten Daten, werden (nach Plausibilitätsprüfung) der nachfolgenden Wertermittlung zugrunde gelegt. Nicht vorhandene Daten werden durch sachverständig getroffene Annahmen oder plausible Ableitungen ersetzt.

1.6 Ortsbesichtigung

Datum	06.11.2025	
Teilnehmer	Herr XXX	Eigentümer
	Frau XXX	Eigentümerin
	Herr Gräfe	Sachverständiger

Die Besichtigung beschränkte sich auf einen für die Wertermittlung angemessenen Umfang, von innen und außen, auf die Außenanlagen sowie auf die Umgebung des Bewertungsgrundstücks. Für nicht besichtigte Einheiten wird unterstellt, dass Ausstattung und Zustand denen der besichtigten Flächen entspricht. Eine Überprüfung der technischen Anlagen oder der nicht zugänglichen Bauteile und der nicht sichtbaren Bauteile erfolgte nicht durch den Sachverständigen. Es wird jedoch in dieser Wertermittlung unterstellt, dass die technischen Anlagen vollumfänglich funktionsfähig sind und an den nicht zugänglichen oder den nicht sichtbaren Bauteilen keine signifikant wertbeeinflussenden Schäden oder Mängel vorliegen. Der Auftraggeber hat mitgeteilt, dass ihm keine signifikant wertbeeinflussenden Mängel oder Schäden bekannt sind.

1.7 Wertermittlungsgrundlage und Haftungsausschlüsse

Der Auftraggeber beauftragte den Sachverständigen am 09.09.2025 zur Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens.

Die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB erfolgt in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Die ImmoWertV ist vorrangig für die modelltheoretischen Ableitungen der für die Wertermittlung benötigten Daten (Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftszinssätze usw.) durch die Gutachterausschüsse bestimmt.

Bestandteile des Auftrages sind die Grundlagen der Wertermittlung, der Stichtag, der Zweck dieser Wertermittlung, die Methodik, der Wertbegriff sowie die Voraussetzungen und besonderen Umstände.

Der Wertermittlungsstichtag, auf den sich diese Wertermittlung bezieht, ist der 06.11.2025.

Der Stichtag ist sowohl maßgebend für die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Wertermittlungsstichtag), als auch für den Zustand des Wertermittlungsgegenstandes (Qualitätsstichtag).

Der Qualitätsstichtag, auf den sich diese Wertermittlung bezieht, ist der 06.11.2025.

Dieser ist maßgebend für den Zustand des Wertermittlungsgegenstandes insbesondere für die Gesamtheit seiner wertbeeinflussenden rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Merkmale.

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

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Eventuell vorhandene Altlasten im Boden und im Gebäude sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Für diese Wertermittlung wird auftragsgemäß davon ausgegangen, dass keine besonders wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen bzw. Altlasten, vorliegen.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht durch den Sachverständigen. In diesem Gutachten wird auftragsgemäß davon ausgegangen, dass diese Bestimmungen eingehalten wurden.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw. die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können nach der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in dieser Wertermittlung kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

Im Zuge der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen bestehender Anlagen oder Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen im Rahmen der Verkehrswertermittlung erfolgen auf Basis der Ortsbesichtigung, ausschließlich durch Inaugenscheinnahme. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, vorliegenden Unterlagen oder auf Annahmen beruhen.

Zur Ermittlung von Wohn-/Nutzflächen, Bauzahlen u.ä. mehr wurden die vom Auftraggeber überreichten Unterlagen zugrunde gelegt. Aufmaße wurden nicht beauftragt, weitere Überprüfungen wurden nicht bzw. grob überschlägig durchgeführt. Die angegebene Flächengrößen wurden anhand überschlägiger Berechnungen oder anderer geeigneter Kontrollen plausibilisiert.

Die im vorliegenden Gutachten ausgewiesenen Werte werden zur besseren Lesbarkeit ohne/mit wenigen Nachkommastellen dargestellt. Interne Folgeberechnungen erfolgen dagegen mit allen verfügbaren Nachkommastellen. Daraus folgt, dass die im Gutachten dargestellten Werte nicht in allen Fällen rechnerisch exakt nachvollzogen werden können.

1.8 Besonderheiten dieser Wertermittlung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine landwirtschaftlich nutzbare Fläche sowie ein Grundstück mit einem darauf befindlichen Trafoturm. Das Grundstück ist verkehrlich nicht erschlossen, d. h. es ist ausschließlich über gepflasterte Fußwege erreichbar – entweder von Osten über die Bischof-Kettler-Straße oder von Norden über die Konrad-Adenauer-Straße.

Eine verkehrstechnische Erschließung im Sinne einer Zufahrt über eine öffentliche Straße ist nicht gegeben. Ebenso fehlt eine vollständige technische Erschließung; es bestehen keine gesicherten Anschlüsse an die Energie- und Wasserversorgung, Kanalisation sowie Telekommunikation (Telefon/Internet).

Aufgrund dieser infrastrukturellen Defizite ist die Drittverwendungsfähigkeit des Grundstücks erheblich eingeschränkt.

Im Zuge der Ortsbesichtigung wurden demnach keine Baustoff-, Bauteil- sowie Funktionsprüfungen bestehender Anlagen oder Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen im Rahmen der Wertermittlung erfolgen auf Basis der Ortsbesichtigung, ausschließlich durch Inaugenscheinnahme. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, vorliegenden Unterlagen oder auf Annahmen beruhen.

1.9 Allgemeine Unterlagen

BauGB, BauNVO

Ernst - Zinkahn - Bielenberg - Krautzberger: "Baugesetzbuch - Kommentar, einschließlich Kommentar zur Baunutzungsverordnung und Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung", Loseblattausgabe neuester Stand, Berlin / Bonn

ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44).

DIN

DIN 276 : 2018-12 Kosten im Bauwesen

DIN 277 : 2021-08 Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau

WoFIV

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung- WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

gif

Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., Wiesbaden. "Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für Gebäude (MF-GIF)", 2023

BetrKV

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV) Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die zuletzt am 01. Januar 2024 durch Artikel 4 G vom 16. Oktober 2023 (BGBl. I Nr. 280) geändert worden ist

1.10 Bewertungsgrundsätze

Wertbegriffe

Verkehrswert nach § 194 Baugesetzbuch

"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."

Objektivierter Wert

Der Verkehrswert oder Marktwert wird nur von objektiven rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten des Wertermittlungsgegenstandes in Verbindung mit der Lage auf dem Grundstücksmarkt bestimmt. Er ist unabhängig von den individuellen Wertvorstellungen betroffener Parteien.

Gewöhnlicher Geschäftsverkehr

Freier Wettbewerb

Es ist von einer Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eines wettbewerbsbestimmten Marktes auszugehen. Der Preis für bebaute und unbebaute Grundstücke bildet sich somit auf einem freien Grundstücksmarkt. Dabei wird er wesentlich von der Nutzenschätzung von Käufern und Verkäufern und dem Ausgleich von Angebot und Nachfrage bestimmt.

Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse

können im Einzelfall die Preisbildung auf dem Grundstücksmarkt beeinflussen. Sie bleiben jedoch im gewöhnlichen Geschäftsverkehr außer Betracht. Entsprechendes gilt für persönliche oder sachliche Präferenzen von Marktteilnehmern.

Bewertungsmethoden

Die Wahl der Bewertungsmethode wird von den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und den Umständen des Einzelfalles bestimmt. Die Wertermittlungsverfahren werden in Anlehnung an die Grundsätze der Wertermittlungsverordnung mit den Wertermittlungsrichtlinien angewendet.

Ertragswertverfahren

Regelmäßig steht ein marktorientiertes Ertragswertverfahren im Mittelpunkt der Immobilienbewertung. Der Ertragswert ergibt sich als Barwert künftiger Ertragsüberschüsse (Zukunftserfolge) infolge der Bewirtschaftung der Immobilie, besonders zu berücksichtigende Umstände der Bewirtschaftung werden in Sonderwerten erfasst.

Sachwertverfahren

Bei Immobilien des individuellen Wohnungsbaues mit am Grundstücksmarkt regelmäßig dominierender Eigennutzungsnachfrage gelangt regelmäßig ein Sachwertverfahren (Substanzwertverfahren) zur Anwendung. Der Sachwert der baulichen Anlagen ergibt sich als Rekonstruktions- oder Wiederbeschaffungswert mit Berücksichtigung des Alters durch Abschläge, die sich aus dem Verhältnis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur gewöhnlichen Gesamtnutzungsdauer ergeben. Einem ermittelten Rekonstruktionszeitwert der baulichen Anlagen fehlt regelmäßig der Bezug zum Grundstücksmarkt, weshalb der Sachwert in der Regel durch besondere Zu-/Abschläge an die Lage auf dem Grundstücksmarkt angepasst werden muss.

Vergleichswertverfahren

Beim Vergleichswertverfahren wird aus Kaufpreisen unmittelbar oder mittelbar vergleichbarer Immobilien ein Vergleichswert abgeleitet. Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen der Bewertungsimmobilie werden durch Zu-/Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt. Eine Variante ist der Vergleich über Multiplikatoren, Ertragsfaktoren oder Gebädefaktoren. Vergleichsfaktoren werden häufig zur Plausibilisierung von ermittelten Ertragswerten oder Sachwerten verwendet.

Bemessung des Verkehrswertes (Marktwert)

Ableitung des Verkehrswertes

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert von Grundstücken, die mit Ein-/Zweifamilienhäusern bebaut sind, üblicherweise aus dem Sachwert abgeleitet, da hier in der Regel die Eigennutzung im Vordergrund steht und Ertragsgesichtspunkte eine untergeordnete Rolle spielen. Sofern ausreichend geeignete Vergleichspreise vorliegen, kann außerdem ein Vergleichswert ermittelt werden. Für die Verkehrswertableitung ist der direkte Marktbezug des Vergleichswertes vorteilhaft, insbesondere, wenn vom zuständigen Gutachterausschuss keine ausreichend differenzierten Marktanpassungsfaktoren für das Bewertungsobjekt ausgewiesen werden.

Im vorliegenden Fall standen nicht genügend, hinreichend vergleichbare Vergleichskaufpreise zur Verfügung, so dass der Verkehrswert nachfolgend aus dem Sachwert gemäß Ziffer 4.3 abgeleitet wird.

Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt

Die besonders zu berücksichtigende Lage auf dem Immobilienmarkt wird gekennzeichnet durch die Gesamtheit der für die Preisbildung des Bewertungsgegenstandes im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände wie allgemeine Wirtschaftssituation, Kapitalmarkt, Entwicklungen am Ort, Fungibilität, Risiko-Rendite-Profil u.v.a.m. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben außer Betracht.

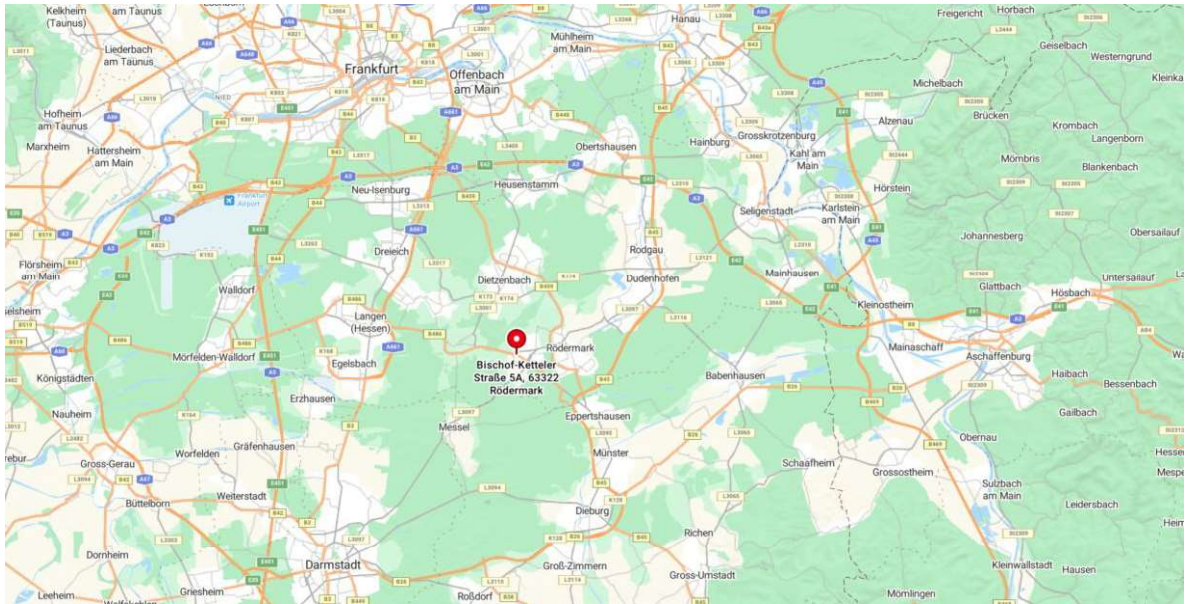
Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse

Können im Einzelfall die Preisbildung auf dem Grundstücksmarkt beeinflussen. Sie bleiben jedoch im gewöhnlichen Geschäftsverkehr außer Betracht. Entsprechendes gilt für persönliche oder sachliche Präferenzen von Marktteilnehmern.

2. Grundstück

2.1 Standortanalyse

Makrolage



Allgemeines:

Die Stadt Rödermark befindet sich im Landkreis Offenbach in Hessen und liegt ca. 15 km südöstlich von Frankfurt. Die Stadt zählt ca. 28.700 Einwohnern (Stand: 2024). Der Verwaltungssitz von Rödermark befindet sich im Stadtteil Ober-Roden. Rödermark besteht aus 5 Stadtteilen: Messenhausen, Ober-Roden, Urberach, Waldacker und Bulau. Rödermark beherbergt von der Grundschule bis zur Europaschule eine Vielfalt an Bildungseinrichtungen. Im Ort Ober-Roden sind Einzelhandelsgeschäfte, Apotheken und Dienstleistungsgeschäfte vorhanden. Die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs und die ärztliche Versorgung ist in Rödermark ausreichend vorhanden. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Urberach.

Kategorie	Daten
<i>Stadt:</i>	Rödermark
<i>Stadtteil:</i>	Urberach
<i>Landkreis:</i>	Offenbach
<i>Bundesland:</i>	Hessen
<i>Regierungsbezirk:</i>	Darmstadt
<i>Einwohnerzahl:</i>	ca. 28.700 (Stand 2024)
<i>Stadtteile:</i>	5 Stadtteilen (Ober-Roden, Urberach, Waldacker, Messenhausen, Bulau)
<i>Nachbarstädte:</i>	im Norden: Stadt Dietzenbach, im Osten: Stadt Rodgau, im Süden: Gemeinden Eppertshausen und Messel (Landkreis Darmstadt-Dieburg), im Westen: Stadt Dreieich

Verkehrsanbindung: Dreieichbahn: S-Bahn-ähnlichen Anschluss an Frankfurt, Offenbach, Neu-Isenburg, den Flughafen; B 486, B 45, A 661, A 3 und A 5

Bildung & Forschung: Berufsakademie Rhein-Main (BA Rhein-Main)

Wirtschaft

Die Wirtschaft von Rödermark ist mittelständisch ausgerichtet. Neben Einzelhandel und Handwerk sind einige größere Firmen ansässig.

Arbeitslosenquote

Die Arbeitslosenquote für den Landkreis Offenbach liegt bei 5,5 % (Stand September 2025) und liegt damit unter dem aktuellen Bundesdurchschnitt der bei 6,3 % liegt. Hessen liegt bei 5,8 %.

Handels- und Kaufkraftdaten

Folgende Kennwerte wurden durch den Sachverständigen für Rödermark recherchiert:

Kaufkraft 2025:

insgesamt in Mio. €: 961,50
je Einwohner in €: 33.492,40
Index (BRD = 100): 111,77

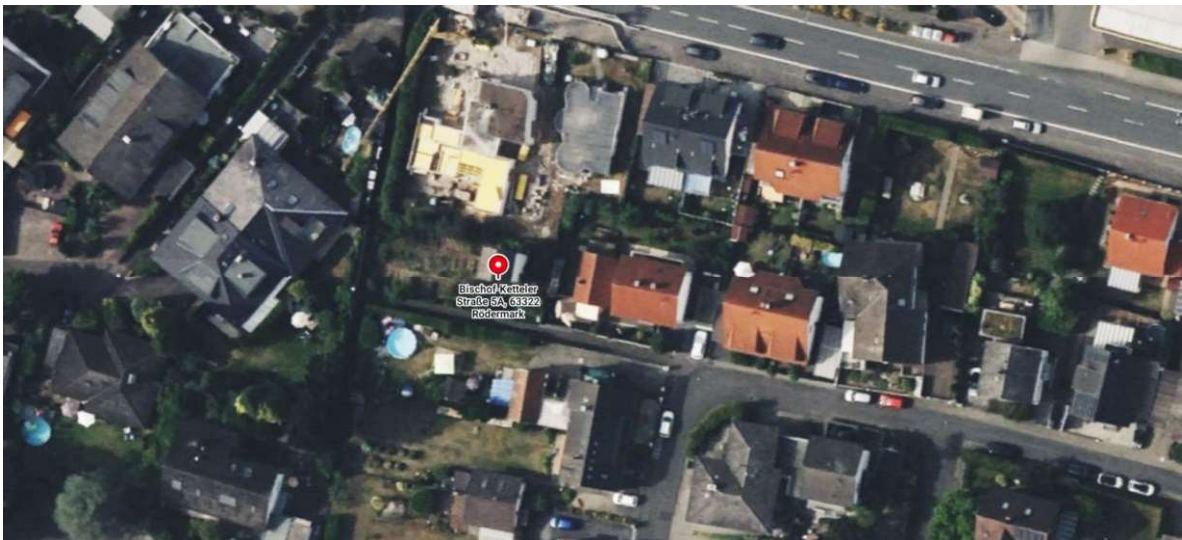
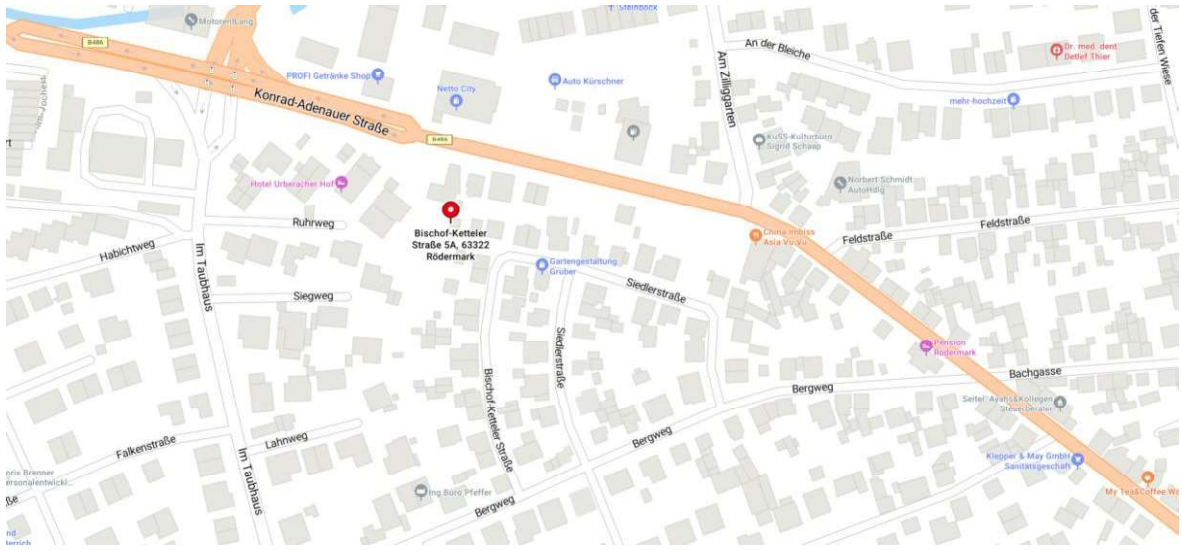
Umsatzkennziffer im Einzelhandel 2025:

in Mio. €: 200,93
je Einwohner in €: 6.999,07
Index (BRD = 100): 89,52

Gemäß Auskunft der Bertelsmann Stiftung 'Wegweiser Kommune' wird Rödermark als Demographietyp 5 "Moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung" charakterisiert.

"Die Städte und Gemeinden im Typ 5 befinden sich sowohl sozioökonomisch als auch finanziell in einer stabilen Lage und zählen zu den moderat wachsenden Gemeinden im Umfeld von Wirtschaftszentren. Der eher durchschnittliche Anteil der über 80-Jährigen verschafft den Kommunen einen Spielraum bei der Gestaltung der Alterung unserer Gesellschaft. Herausforderungen lassen sich jedoch bereits jetzt in Bezug auf die Sicherung von bedarfsgerechtem Wohnraum und der Lebensqualität älterer Menschen ausmachen. Weitere wichtige Aspekte sind die Sicherung der wirtschaftlichen Stärke und die damit einhergehenden Herausforderungen. Eine grundlegende Herausforderung besteht darin, Strategien für einen planvollen Umgang mit den absehbaren demografischen Veränderungen zu entwickeln und sie in die Konzepte zur Ortsentwicklung zu integrieren. Die absehbaren Alters- und Haushaltsstrukturentwicklungen stellen sie somit vor die Herausforderung, sich rechtzeitig auf die absehbaren Veränderungen einzustellen und die gute Ausgangslage für einen planvollen Umgang mit den demografischen Veränderungen zu nutzen. Ein wichtiger Aspekt wird hierbei die langfristige Integration von Zuwandern sein."

Mikrolage



Allgemeines

Urberach ist ein Stadtteil der Stadt Rödermark im Landkreis Offenbach. Das Bewertungsgrundstück liegt im westlichen Teil Urberachs als Grundstück südlich der Straße "Konrad-Adenauer-Straße" und westlich der "Bischof-Kettler-Straße".

Umgebungsbebauung

Die direkte Umgebung ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt.

Infrastruktur

Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie öffentliche und private Infrastruktureinrichtungen sind nur bedingt fußläufig erreichbar. Im Stadtteil Ober-Roden sind Einzelhandelsgeschäfte, Apotheken und Dienstleistungsgeschäfte vorhanden.

ÖPNV

Der öffentliche Personennahverkehr wird in Rödermark-Urberach über Bus- und Bahnverbindungen abgewickelt. Vom Bewertungsobjekt aus gelangt man in ca. 250 m zur Bushaltestelle "Im Taubhaus" und in ca. 900 m zum Bahnhof "Rödermark-Urberach". Die Dreieichbahn sichert S-Bahn-ähnlichen Anschluss an Frankfurt, Offenbach, Neu-Isenburg und den

Individualverkehr

Eine verkehrstechnische Erschließung im Sinne einer Zufahrt mit dem PKW über eine öffentliche Straße ist nicht gegeben. Die Bundesautobahn 661 erreicht man über die Bundesstraße 486 in etwa 9 km. Der Flughafen Frankfurt liegt etwa 26 km nordwestlich.

Die Verkehrsanbindung ist bezogen auf den Straßenverkehr sowie den ÖPNV als gut zu bezeichnen.

Parkierungssituation

Das Bewertungsobjekt verfügt über keine eigenen Stellplätze.

Immissionen

Am Tag der Ortsbesichtigung konnten keine wertbeeinflussenden Immissionen (Verkehrs- und Fluglärm) festgestellt werden.

Hochwasserrisiko

Das Bewertungsgrundstück liegt in keinem Hochwasser gefährdetem Gebiet.

2.2 Grundbuchsituation

Die Daten wurden dem Grundbuchauszug vom 13.06.2025 mit letzter Änderung vom 11.06.2025 entnommen. Es wird als Prämisse unterstellt, dass gegenüber dem dort verzeichneten Grundbuchstand keine Änderungen eingetreten sind und keine unerledigten Eintragungsanträge bestehen.

Amtsgericht Langen (Hessen)
Grundbuch von Urberach
Blatt 2493

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
5	Urberach	1	245/1	Landwirtschaftsfläche Bischof-Kettler-Straße	206 m ²
6	Urberach	1	244	Hof- und Gebäudefläche Bischof-Kettler-Straße	126 m ²

Bewertungsrelevante Grundstücksfläche

332 m²

Abteilung I

Lfd. Nr. 3.1: xxx - zu 1/2 -
Lfd. Nr. 3.2: xxx - zu 1/2 -

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 4 zu lfd. Nr. 6 im Bestandsverzeichnis:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kabelrecht, Kabelverteilerschrankrecht) für Hessische Elektrizitäts-Aktiengesellschaft, Darmstadt; gemäß Bewilligung vom 14.02.2001 (UR.-Nr. 42 des Notars Heinz-Volker Schäfer in Rödermark) eingetragen am 21.05.2001.

Lfd. Nr. 7 zu lfd. Nr. 5,6 im Bestandsverzeichnis:
Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 3.2
Vorkaufsrecht für Dr. Elke Schulmeyer, geb. am 24.01.1964; vererblich an Ehegatten und Kinder; gemäß Bewilligung vom 11.05.2023 (UR.-Nr. 270/2023-Sch Notar Jürgen Schmidt, Wächtersbach) eingetragen am 30.05.2023.

Lfd. Nr. 8 zu lfd. Nr. 7,8,9 im Bestandsverzeichnis:
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Langen – Zwangsversteigerungsgericht –, 7 K 11/25); eingetragen am 11.06.2025.

Bewertung für das Ergebnis

Aus der Eintragung wird sachverständigenseits kein Werteeinfluss auf die bestehende Bebauung und deren derzeitige Nutzung gesehen.

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs bleiben unberücksichtigt, da in dieser Wertermittlung davon ausgegangen wird, dass ggf. valutierende Schulden und Hypotheken abgelöst werden.

Flurstücksnachvollzug

Der Flurstücksbestand ist anhand des Grundbuchauszugs und der Flurkarte nachvollziehbar. Dies betrifft auch die im Grundbuch angegebene Grundstücksgröße.

2.3 Bauplanungs- und ordnungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan

Der Bereich, in dem der Wertermittlungsgegenstand liegt, ist im derzeit gültigen regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Bebauungsplan

Gemäß dem Planungsauskunftssystem Bebauungsplan-Online Kreis Offenbach (Online-Abruf am 20.10.2025 unter buergergis.kreis-offenbach.de) existiert für den Bereich des Bewertungsobjektes kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich somit nach § 34 Baugesetzbuch. Demnach ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Entwicklungszustand / Erschließung

Das Grundstück ist verkehrsmäßig (Erschließungsstraße) und technisch (Energie- und Wasserversorgung, Kanalisation, Telefon/Internet) nicht erschlossen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine landwirtschaftlich nutzbare Fläche sowie ein Grundstück mit einem darauf befindlichen Trafoturm. Das Grundstück ist verkehrlich nicht erschlossen, d. h. es ist ausschließlich über gepflasterte Fußwege erreichbar – entweder von Osten über die Bischof-Kettler-Straße oder von Norden über die Konrad-Adenauer-Straße.

Eine verkehrstechnische Erschließung im Sinne einer Zufahrt über eine öffentliche Straße ist nicht gegeben. Ebenso fehlt eine vollständige technische Erschließung; es bestehen keine gesicherten Anschlüsse an die Energie- und Wasserversorgung, Kanalisation sowie Telekommunikation (Telefon/Internet).

Baugenehmigung

Eine Baugenehmigung wurde seitens des Auftraggebers nicht übergeben. Es wird nachfolgend davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen genehmigungskonform errichtet wurden und genutzt werden. Dies ist gegebenenfalls durch den Auftraggeber gesondert zu prüfen. Sollten sich dabei andere Erkenntnisse ergeben ist das vorliegende Gutachten entsprechend anzupassen.

Diese Wertermittlung wurde auf der Grundlage der vorhandenen Bebauung durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass das jeweilige Bauordnungsrecht, die einschlägigen technischen Vorschriften und Normen eingehalten wurden.

Baulasten

Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Hinweise auf wertrelevante Baulasten lagen nicht vor, nachfolgend wird Baulastfreiheit unterstellt.

Denkmalschutz

Seitens des Auftraggebers wurden keine Angaben zu einer möglichen Denkmaleigenschaft gemacht. Für die vorliegende Wertermittlung wird daher zunächst von keinem Denkmalschutz ausgegangen.

2.4 Sonstige Rechte und Belastungen

Weitere sonstige wertrelevante Rechte, Belastungen, Beschränkungen oder Ähnliches gehen aus den erhaltenen Unterlagen und den Erkenntnissen im Rahmen des Ortstermins nicht hervor.

2.5 Beschaffenheit des Grundstücks

Größe, Zuschnitt und Oberflächengestalt

Das 332 m² große Gesamtgrundstück besteht aus zwei Flurstücken und ist regelmäßig geschnitten. Im Detail wird auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen. Das Wertermittlungsgrundstück ist nahezu eben.

Verkehrliche Erschließung

Eine verkehrstechnische Erschließung im Sinne einer Zufahrt mit dem PKW über eine öffentliche Straße ist nicht gegeben.

Baugrund

Baugrunduntersuchungen sind nicht Teil des Auftrags und fallen nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen. Entsprechende Gutachten lagen nicht vor. Es wird von einem hinreichend tragfähigen Baugrund ausgegangen. Gegenteilige Anzeichen waren während des Ortstermins auch nicht erkennbar.

Altlasten / Kontaminationen

Durch das Vollstreckungsgericht wurde eine Auskunft aus dem Altflächen-Informationssystem Hessen (ALTIS) beim Regierungspräsidium Darmstadt eingeholt und ist gemäß Beschluss nicht erneut zu veranlassen. Die Auskunft lag dem Sachverständigen im Rahmen der Bewertung nicht vor, weshalb für die vorliegende Wertermittlung Altlastenfreiheit unterstellt wird.

3. Bauliche Anlagen

3.1 Gebäudebeschreibung

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung erfolgt nur insoweit, wie es für die Herleitung der Bewertungsparameter notwendig ist. Es werden die überwiegend vorhandenen Merkmale angegeben, in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen, welche keinen Werteeinfluss haben.

Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe basieren daher auf vorliegenden Unterlagen, erhaltenen Auskünften oder Vermutungen.

Struktur und Konzeption

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem III-geschossigen ehemaligen Trafohäuschen (-turm) bebaut. Das Gebäude ist nicht unterkellert und hat eine quadratische Grundrissgestalt. Eine vertikale Erschließung (Treppe) ist nicht vorhanden, auch sind die Geschosdecken nicht durchgängig ausgebaut.

Außenanlagen

Die Außenanlage des Grundstücks ist vollständig eingefriedet und befindet sich in einem verwilderten Zustand. Das Gelände weist eine starke Durchgrünung auf und ist überwiegend mit Strauchwerk sowie kleinwüchsigem Baumbestand bewachsen. Eine regelmäßige Pflege oder gärtnerische Nutzung ist augenscheinlich nicht erfolgt.

Konstruktion und Ausstattung

Die nachfolgende funktionale Kurzbeschreibung erfolgt ausschließlich zur Identifizierung der wesentlichen wertrelevanten Bestandteile der Wohn-/Nutzflächen und nur insoweit, wie diese die Ableitung des Wertes der baulichen Anlagen determinieren. Die Angaben basieren auf den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung.

<i>Außenwände:</i>	Massivbauweise (Mauerwerk)
<i>Fassade:</i>	Rauputzfassade
<i>Dach:</i>	Satteldach mit Faserzementplatten
<i>Decken:</i>	Massivdecken, nicht über die gesamte Fläche
<i>Treppen:</i>	keine vorhanden
<i>Fenster:</i>	Glasbausteine

Gesamtbeurteilung

Der Trafoturm verfügt über keine relevante oder nutzbare Ausstattung. Es sind lediglich die baulichen Grundelemente vorhanden; eine technische oder funktionale Einrichtung ist nicht

3.2 Baulicher Zustand

Die baulichen Anlagen befinden sich insgesamt in einem durchschnittlichen baulichen Zustand und machen einen durchschnittlichen Gesamteindruck. Wertbeeinflussende Bauschäden und/oder Mängel waren visuell in den zugänglichen Bereichen nicht feststellbar. Signifikante Schäden und Mängel waren beim Ortstermin augenscheinlich nicht erkennbar und wurden auch auf Nachfrage nicht mitgeteilt.

Eine detaillierte qualitative und quantitative Beurteilung vorhandener Mängel und Schäden ist nicht beauftragt und fällt auch nicht in das Fachgebiet des Verfassers. Vor einer detaillierten Prüfung werden ansonsten Schaden- und Mangelfreiheit sowie die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen auch für die nicht eingesehenen Bauteile unterstellt. Als Prämisse wird angenommen, dass keine schadstoffbelasteten Baustoffe und Bauteile bzw. tierische oder pflanzliche Schädlinge vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Nutzern beeinträchtigen oder gefährden. Gegenteilige Verdachtsmomente waren nicht erkennbar.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Ebenso wurde keine Prüfung der Standsicherheit, der Einhaltung der Brand- und Schallschutzbestimmungen sowie des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) bzw. hinsichtlich daraus ggf. resultierender Nachrüstpflichten durchgeführt.

3.3 ESG

Die zunehmende Bedeutung von Nachhaltigkeits-/ESG-Kriterien in der öffentlichen und politischen Diskussion sowie im europäischen Rechtsrahmen hat vielfältige Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft. Die wertbestimmenden Eigenschaften von Immobilien können in unterschiedlicher Weise berührt sein (z. B. Ertragskraft, Marktgängigkeit, Finanzierbarkeit, CAPEX).

Für eine sachgerechte Beurteilung in Bezug auf ESG-Kriterien wurden entsprechende Scoring-Modelle entwickelt (z. B. GRESB, ECORE). Ein ESG-Scoring liegt zu dieser Wertermittlung nicht vor.

Ergänzend können Energieausweise bzw. EPC (Energy Performance Certificates) und Nachhaltigkeitszertifikate herangezogen werden.

Da das Gebäude weder über eine Heizungsanlage verfügt noch zu Wohn- oder gewerblichen Zwecken genutzt wird, erfolgt keine Bewertung nach ESG-Kriterien. Eine Anwendung der ESG-Kriterien setzt eine Nutzung des Gebäudes voraus, bei der Aspekte wie Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und soziale Faktoren relevant sind. Da diese Voraussetzungen hier nicht gegeben sind, ist eine Einschätzung nicht erforderlich.

3.4 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße, die im Wesentlichen davon bestimmt wird, wie lange die baulichen Anlagen unter vernünftigen Gesichtspunkten gemäß ihrer Zweckbestimmung wirtschaftlich nutzbar sind. Neben marktökonomischen Faktoren, z. B. der Lage des Objekts, spielen vor allem Art und Beschaffenheit der baulichen Anlagen sowie die Ausstattungsqualität eine maßgebliche Rolle. Die technische Lebensdauer der baulichen Anlagen kann lediglich als oberste Grenze angesehen werden.

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ermittelt. Das Ergebnis ist daraufhin zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer), wobei die rechtliche Zulässigkeit der angesetzten Nutzung vorausgesetzt wird.

Abweichend vom tatsächlichen Baujahr kann dabei je nach erfolgten bzw. unterlassenen Instandsetzungen, Modernisierungen etc. ein fiktives Baujahr entsprechend dem baulichen Zustand angesetzt werden.

Die innerhalb der Sachwertrichtlinie empfohlene Gesamtnutzungsdauer dient dabei als Anhaltspunkt. Die Nutzungsdauer kann aber im Rahmen der Wertfindung nicht isoliert betrachtet werden. Sie ist im Zusammenhang mit den übrigen angesetzten Bewertungsparametern zu sehen.

Baujahr	unbekannt
Instandhaltung	nach Bedarf

3.5 Flächenangaben und Maß der baulichen Nutzung

Bruttogrundfläche

Die BGF gemäß DIN 277 ist die Summe der Grundflächen aller nutzbaren Grundrissebenen inkl. deren konstruktiver Umschließung. Nachfolgend wird nur die BGF der überwiegend vollständig umbauten Bereiche berücksichtigt (z.B. inkl. eingerückter Loggien und exkl. vorspringender Balkone oder Dachterrassen).

Eine Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) lag dem Sachverständigen nicht vor.

Nachfolgend werden die Flächen grob überschlägig aus dem Lageplan ausgemessen und mit hinreichender Genauigkeit der nachfolgenden Wertermittlung zugrunde gelegt. Sie stehen unter der Prämisse eines örtlichen Aufmaßes.

Trafoturm

EG	ca.	25 m ²
OG	ca.	25 m ²
DG	ca.	25 m ²
<u>Oberirdische Bruttogrundfläche</u>	<u>ca.</u>	<u>75 m²</u>
gesamt	<u>ca.</u>	<u>75 m²</u>

Maß der baulichen Nutzung

Eine Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt nicht, da diese für die vorliegende Wertermittlung nicht erforderlich ist.

Nutzfläche

Eine Flächenberechnung lag dem Sachverständigen zum Wertermittlungsstichtag nicht vor. Die Nutzflächen wurden unter Verwendung gängiger Gebädefaktoren und der Bruttogrundfläche (BGF) ermittelt und als korrekt für die Wertermittlung angenommen. Es wird empfohlen ein qualifiziertes Flächenaufmaß einzuholen.

	EG	Faktor 0,8	20,00 m ²
	OG	Faktor 0,8	20,00 m ²
	DG	Faktor 0,8	20,00 m ²
Nutzfläche	gesamt		ca. 60,00 m²

Plausibilitätskontrolle

Lage	Mietfläche	BGF oi*	Ausbaufaktor
EG-DG	60,00 m ²	75,00 m ²	0,80
	60,00 m²	75,00 m²	0,80

* Bruttogrundfläche oberirdisch

Der Nutzflächenanteil an der zugehörigen Bruttogrundfläche entspricht einem für die Art des Wertermittlungsobjektes und die Bauweise angemessenen Ausbaufaktor.

Seitens des Auftraggebers lag kein Auftrag zur Ermittlung der Flächen und der Kubaturen vor. Die aus den Unterlagen übernommenen Eckdaten werden daher im Folgenden als richtig vorausgesetzt, respektive aus den Plänen oder Verhältniswerten näherungsweise auf Plausibilität geprüft und stehen unter der Prämisse eines örtlichen Aufmaßes. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maße genommen, alle Feststellungen erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme.

4. Wertermittlung

4.1 Zusammenfassende Beurteilung und Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Urberach ist ein Stadtteil der Stadt Rödermark im Landkreis Offenbach. Das Bewertungsgrundstück liegt im westlichen Teil Urberachs als Grundstück südlich der Straße "Konrad-Adenauer-Straße" und westlich der "Bischof-Kettler-Straße".

Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie öffentliche und private Infrastruktureinrichtungen sind nur bedingt fußläufig erreichbar. Im Stadtteil Ober-Roden sind Einzelhandelsgeschäfte, Apotheken und Dienstleistungsgeschäfte vorhanden.

Die direkte Umgebung ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt.

Die Verkehrsanbindung ist bezogen auf den Straßenverkehr sowie den ÖPNV als gut zu bezeichnen.

Die baulichen Anlagen befinden sich insgesamt in einem durchschnittlichen baulichen Zustand und machen einen durchschnittlichen Gesamteindruck. Wertbeeinflussende Bauschäden und/oder Mängel waren visuell in den zugänglichen Bereichen nicht feststellbar. Signifikante Schäden und Mängel waren beim Ortstermin augenscheinlich nicht erkennbar und wurden auch auf Nachfrage nicht mitgeteilt.

Der Trafoturm verfügt über keine relevante oder nutzbare Ausstattung. Es sind lediglich die baulichen Grundelemente vorhanden; eine technische oder funktionale Einrichtung ist nicht gegeben.

Gemäß ImmoWertV ist das bzw. sind die, der Ermittlung des Verkehrswertes zugrunde zu legende(n) Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjekts, den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs und den zur Verfügung stehenden Daten zu wählen. Grundsätzlich stehen das Sachwert-, das Ertragswert- und das Vergleichswertverfahren zur Verfügung.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert von **nicht erschlossenen** Grundstücken aus dem Bodenwert abgeleitet.

Für die Ermittlung eines Vergleichswertes des Grundstücks stehen aufgrund der Heterogenität derartiger Objekte regelmäßig nicht ausreichend geeignete Vergleichspreise zur Verfügung.

4.2 Aktuelle Vermietungssituation

Die zu bewertende Liegenschaft ist zum Wertermittlungsstichtag leerstehend.

4.3 Bodenwertermittlung

Sowohl die Sach- als auch die Ertragswertermittlung erfordern die separate Ermittlung des Bodenwertes. Dieser wird ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen und vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt.

Da im vorliegenden Fall keine direkten Vergleichspreise unbebauter Grundstücke in ausreichender Anzahl und Qualität zur Verfügung stehen, wird auf den vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwert zurückgegriffen.

Dieser wird zum Stichtag 01.01.2024 im Bereich des Bewertungsobjektes wie folgt ausgewiesen und bezieht sich auf Grundstücke mit den folgenden Eigenschaften:

675 €/m²

- Wohnbaufläche - erschließungsbeitragsfrei - baureifes Land

Das Bewertungsgrundstück weist nicht die Eigenschaften des Richtwertgrundstücks auf. Es ist verkehrlich nicht erschlossen und wird daher als Gartenland eingestuft. Für die nachfolgende Bodenwertermittlung wird hilfsweise ein Ansatz von 15 % des Bodenrichtwertes zugrunde gelegt.

$$675 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 15\% \quad = \quad 101,25 \text{ €/m}^2$$

an die Qualität des Grundstücks angepasster Bodenwert ca. 100 €/m²

Grundstücksfläche 332 m²

Bodenwert 332 m² x 100 €/m² = 33.200 €

Bodenwert *fertig erschlossen und baureif* 33.200 €

Rundung 0 €

Bodenwert *fertig erschlossen und baureif* 33.200 €

Plausibilitätskontrollen

Bodenwertanteil am Verkehrswert 76,85%

Bodenwertanteil an der Nutzfläche 553 €/m²

Für die baulichen Aufbauten (Trafoturm) wird ein pauschaler Ansatz von 10.000 € in Ansatz gebracht:

Bodenwert 33.200 €

Pauschaler Ansatz für die baulichen Aufbauten (Trafoturm) 10.000 €

Verkehrswert 43.200 €

5. Verkehrswert

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

5.1 Ermittelte (gerundete) Werte

Bodenwert	33.200 €
Pauschaler Ansatz für die baulichen Aufbauten gemäß Ziffer 4.5	10.000 €
Summe	43.200 €

5.2 Feststellung des Verkehrswertes

Im vorliegenden Fall basiert die Verkehrswertermittlung ausschließlich auf dem Bodenwert, ergänzt um eine pauschale Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Aufbauten.

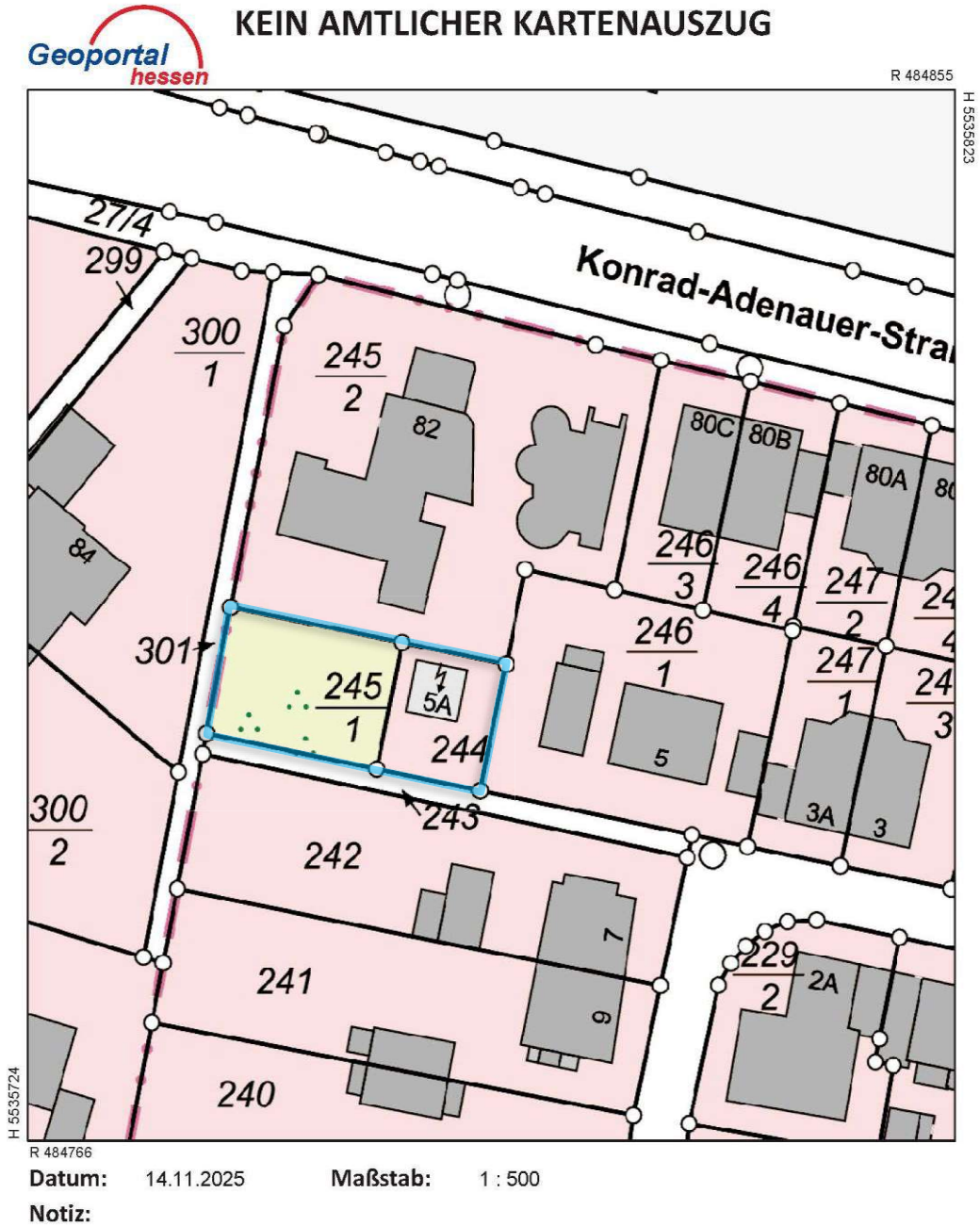
Verkehrswert	per 06.11.2025	43.200 €
in Worten:	dreiundvierzigtausendzweihundert Euro	

5.3 Verkehrswerte der einzelnen Flurstücke

Verkehrswert	Flurstück	245/1	20.600 €
	per 06.11.2025	"Landwirtschaftsfläche"	
in Worten:	zwanzigtausendsechshundert Euro		

Verkehrswert	Flurstück	244	22.600 €
	per 06.11.2025	"Hof- und Gebäudefläche mit Trafoturm"	
in Worten:	zweiundzwanzigtausendsechshundert Euro		

Auszug aus dem Liegenschaftskataster



Die Erstellung, die Nutzung sowie die Vervielfältigung des Ausdrucks ist nur unter Beachtung der Nutzungsbedingungen des/der jeweiligen Geodateninhaber/s erlaubt. Die Bedingungen sind den Eigenschaften der Geodatendienste (Metadaten) zu entnehmen.

www.geoportall.hessen.de

Fotodokumentation

