

Ronny Kazyska



Verkehrswertgutachten

für das
Amtsgericht Groß-Gerau

Auftrag: **Verkehrswertgutachten**

Objektart: unbebautes Grundstück
Bauland

Anschrift: Ringstr. 3
D-65474 Bischofsheim

Qualitätsstichtag: 17. Oktober 2024

Wertermittlungsstichtag: 17. Oktober 2024

besichtigt durch: Herr Ronny Kazyska



am: 17.10.2024

Ergebnisse der Wertermittlung zum Bewertungsstichtag:

Verkehrswertgutachten
Stichtag: 17.10.2024

Bodenwert	335.000,00 €
Verkehrswert	335.000,00 €

Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB	335.000,00 €
--	---------------------

Frankfurt am Main, den 21.10.2024



Zertifizierter Immobiliengutachter HypoZert für Immobilienwirtschaftliche Zwecke HypoZert F

Zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken ZIS ized Hochschule Anhalt (G) - ZIS ized (G)

M.Sc. Immobilienbewertung • B.A. Immobilienwirtschaft • Diplom-Immobilienwirt (DIA) • Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Mitglied im Landesverband Hessen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger (BVS)

Messeeturm • Friedrich-Ebert-Anlage 49 • 60308 Frankfurt am Main

T: +49 69 46992759 • www.ronnykazyska.de

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
2. Grundstück
3. Pacht- und Marktsituation
4. Wertermittlung
5. Sonderwerte
6. Verkehrswert
7. Verhältniszahlen
8. Fragen des Gerichts

Anlagen

1. Übersichtsplan
2. Stadtplan
3. Flurkarte
4. Luftbild
5. Fotos
6. Haftungsausschluss

Bewertungsunterlagen

Seitens der Auftraggeberin wurden zur Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens folgende Objektunterlagen zur Verfügung gestellt:

- Beschluss vom Amtsgericht Groß-Gerau in der Zwangsversteigerungssache mit Aktenzeichen 24 K 23/24 vom 04.09.2024
- Grundbuchauszug Blatt 5148 vom 31.07.2024 des Grundbuchs von Bischofsheim / Amtsgericht Groß-Gerau
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 24.07.2024

Folgende Objektunterlagen wurden zur Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens vom beauftragten Sachverständigen beschafft:

- Baulastenauskunft des Kreisausschusses Groß-Gerau vom 20.09.2024
- Liegenschaftsplan vom 20.10.2024

1. Allgemeines

1.1 Wertermittlungszweck

Dieses Gutachten wird gemäß Beschluss vom 04.09.2024 mit dem Aktenzeichen 24 K 23/24 für das Amtsgericht Groß-Gerau als Auftraggeberin erstattet.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten über ein unbebautes Grundstück (Bauland) in einem Zwangsversteigerungsverfahren.

1.2 Wertermittlungsstichtag

Als Wertermittlungsstichtag wurde der 17.10.2024 angenommen. Die Objektbesichtigung fand am 17.10.2024 statt. Das Bewertungsgrundstück war frei zugänglich. Als Qualitätsstichtag wurde der 17.10.2024 angenommen. Die Beschreibung des Grundstücks gilt zum Qualitätsstichtag.

1.3 Wertermittlungsgrundlagen

Die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwerts i.S.d. § 194 BauGB erfolgt in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung in aktuell gültiger Fassung (ImmoWertV).

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen bzgl. Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird ausgeschlossen.

Alle für die Bewertung erforderlichen Auskünfte und Informationen konnten nicht vollumfänglich recherchiert werden bzw. wurden nicht vollumfänglich erteilt und zur Verfügung gestellt. Alle wertrelevanten Umstände (wie z.B. Objektzustand, Flächengrößen, Vermietungsstand etc.) können für die Bewertung zum 17.10.2024 nur aufgrund der von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellten Unterlagen, den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung und eigener Recherchen des Sachverständigen berücksichtigt werden. Die Angaben der zur Verfügung gestellten Unterlagen werden als richtig zugrunde gelegt. Sollten andere als die in diesen Unterlagen dargestellten Gegebenheiten zutreffen, ist das Gutachten ggf. zu modifizieren.

Dem Gutachten wird ferner zugrunde gelegt, dass das Objekt genehmigungsgerecht errichtet worden ist, die angegebenen Mietflächen und Stellplätze umfasst sowie mängelfrei und voll ertragsfähig ist.

Der Verkehrswert des Versteigerungsobjekts wird auftragsgemäß einschließlich seiner Bestandteile sowie den Wert des mitzuversteigernden Zubehörs angegeben.

1.4 Besichtigung

Die Objektbesichtigung fand am 17.10.2024 statt. Zu dem Zeitpunkt wurde das unbebaute Grundstück begangen. Einige anlässlich der Ortsbesichtigung aufgenommene Fotos sind in den Anlagen zu diesem Wertgutachten enthalten. Teilnehmer der Besichtigung:


- Ronny Kazyska

Eigentümer
Sachverständiger für Immobilienbewertung

Verfasser

Ronny Kazyska M.Sc.

Adresse: Messeturm • Friedrich-Ebert-Anlage 49, 60308 Frankfurt am Main

Telefon: +49 (0)69 - 46 99 27 59 Mobil: +49 (0)171 - 69 76 00 8

E-Mail: mail@kazyska.com Website: www.ronnykazyska.com

2. Grundstück

2.1 Grundbuch bzw. Katasterangaben

Bestandsangaben (Grundstück)

Die Angaben wurden dem vorliegenden beglaubigten Grundbuchauszug vom 31.07.2024 (letzte Änderung vom 31.07.2024) über das Grundstück entnommen. Es wird davon ausgegangen, dass seit dem Abdruck bis zum Wertermittlungsstichtag keine Änderungen eingetreten sind.

Amtsgericht: Groß-Gerau
Grundbuch von: Bischofsheim
Blatt: 5148

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Bischofsheim	1	561/35	Hof- und Gebäudefläche, Ringstraße 3	582 m ²
Grundstücksgröße gesamt					582 m ²

Abteilung I (Eigentümer)

Laufende Nummer 4:

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

In Abteilung II des Grundbuchs sind unter den laufenden Nummern 1 bis 4 folgende Belastungen eingetragen:

Laufende Nummer 1:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1
-gelöscht-

Laufende Nummer 2:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1
-gelöscht-

Laufende Nummer 3:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1
-gelöscht-

Laufende Nummer 4:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Groß-Gerau -Zwangsversteigerungsgericht -, 24 K 23/24); eingetragen am 31.07.2024.

Beurteilung

Die Eintragungen in Abteilung II haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert in diesem Gutachten.

Beurteilung laufende Nummer 1:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 2:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 3:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 4:

Die Eintragung bezieht sich auf das Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Aktenzeichen 24 K 23/24. Dieses Verkehrswertgutachten wurde für das aufgeführte Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Der Eintragung wird insofern in diesem Gutachten keine Wertrelevanz beigemessen.

2.2 Baulasten

Gemäß der schriftlichen Baulastenauskunft des Kreisausschusses Groß-Gerau vom 20.09.2022 ist auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulast eingetragen.

2.3 Denkmalschutz

Eine Auskunft über Denkmalschutz wurde vom Auftraggeber nicht zur Verfügung gestellt. Gemäß einer telefonischen Auskunft der Gemeinde Bischofsheim ist das Bewertungsgrundstück zum Stand 21.10.2024 kein Bodendenkmal.

2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Die Untersuchung und Bewertung des Bodens hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtauftrag und wurden nicht vorgenommen. Eine Auskunft über mögliche Altlasten wurde vom Auftraggeber nicht zur Verfügung gestellt. Anhand der Bewertungsunterlagen und während der Begehung des Grundstücks ergaben sich keine Verdachtsmomente auf Altlasten. Es wird infolgedessen für diese Bewertung unterstellt, dass das Grundstück frei von Kontaminationen ist. Sollte sich erweisen, dass die vorgenannten Annahmen nicht zutreffen, ist das Gutachten gegebenenfalls zu modifizieren. Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde auftragsgemäß nicht eingeholt.

2.5 Bau- und Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Der regionale Flächennutzungsplan 2010 weist laut dem Regionalverband Frankfurt Rhein-Main das Wertermittlungsgrundstück als "Wohnbaufläche" aus.

Bebauungsplan

Dem Geoportal des Kreises Groß-Gerau vom 18.10.2024 zufolge befindet sich das Wertermittlungsgrundstück als Bauland nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Bebaubarkeit orientiert sich somit an § 34 BauGB (Einfügungsgebot).

2.6 Entwicklungszustand

Das unbebaute Grundstück ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Es handelt sich somit um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

2.7 Erschließungsbeiträge etc.

Über Erschließungskosten wurden vom Auftraggeber keine Informationen zur Verfügung gestellt. Gemäß einer telefonischen Auskunft der Gemeinde Bischofsheim vom 21.10.2024 sind keine Erschließungsbeiträge fällig. Die Bewertungsunterlagen und Ortsbegehung ließen auch keine Hinweise auf offene Erschließungskosten erkennen. Es wird deshalb in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass alle Erschließungsbeiträge am Wertermittlungstichtag entrichtet sind. Sollte sich erweisen, dass die vorgenannte Annahme nicht zutrifft, ist das Gutachten gegebenenfalls zu modifizieren. Eine schriftliche Auskunft über offene Erschließungskosten wurde bei der zuständigen Gemeinde auftragsgemäß nicht eingeholt.

2.8 Sonstige Satzungen, Rechte und Belastungen

Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen bezüglich des Wertermittlungsgrundstücks sind nicht bekannt. Aufgrund der Lage sind landestypische sowie evtl. nachbarschaftliche Eintragungen nicht auszuschließen. Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass evtl. Rechte und Belastungen objekt- und lagebedingt üblich sind sowie keine wesentliche Wertbeeinflussung besteht. Sollte sich erweisen, dass wertbeeinflussende Rechte und Belastungen bestehen, ist das Gutachten ggf. entsprechend zu modifizieren.

2.9 Hochwasserrisiko

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte für das Bundesland Hessen befindet sich das Bewertungsobjekt zum Stand 18.10.2024 nicht in einem gefährdeten Bereich.

2.10 Lagebeschreibung

2.10.1 Makrolage

Die Gemeinde Bischofsheim mit ca. 13.362 Einwohnern (Stand: 31.12.2023) liegt ca. 30 km südwestlich von Frankfurt am Main bzw. ca. 30 km nordwestlich von Darmstadt im Landkreis Groß-Gerau im hessischen Regierungsbezirk Darmstadt.

Bischofsheim ist im Norden durch den Main von der Stadt Hochheim am Main (Main-Taunus-Kreis) getrennt, im Osten grenzt es an die Stadt Rüsselsheim am Main sowie im Süden und Westen an die Stadt Ginsheim-Gustavsburg.

Die Gemeinde gliedert sich nicht in Ortsteile.

Der Landkreis Groß-Gerau hat laut MB Research im Jahr 2024 mit 99,2 (Bundesdurchschnitt: 100) einen leicht unterdurchschnittlichen Kaufkraftindex pro Einwohner. Die Kaufkraft beträgt auf einer -pro Kopf- Basis im Jahr 2024 27.712 €. Die Arbeitslosenquote liegt im Landkreis Groß-Gerau mit 6,4 % im September 2024 über den Bundesdurchschnitt von 6,0 %.

Die Gewerbestruktur von Bischofsheim ist klein- und mittelständisch geprägt. Der Wirtschaftsstandort profitiert von seiner Lage innerhalb des Rhein-Main-Gebiets als ein Knotenpunkt für Güter, Dienstleistungen, Finanz- und Informationsströme. Die Wirtschaft ist von der Nähe zu Opel in Rüsselsheim am Main und dem Frankfurter Flughafen geprägt. Dadurch haben sich zahlreiche Logistik-Dienstleister in Bischofsheim angesiedelt. Zudem existieren verschiedene Fach- und Verbrauchermärkte.

Bischofsheim verfügt über direkte Autobahnanschlüsse an die A 60 und A 671. Die Gemeinde ist mit der B 43, die durch das nördliche Gemeindegebiet verläuft, gut an das deutsche Verkehrsnetz angeschlossen. Die B 43 verbindet im Westen Bischofsheim mit Ginsheim-Gustavsburg bzw. im Osten mit Rüsselsheim am Main. Die Autobahnanschlussstellen zur A 60 'Bischofsheim' sowie zur A 671 'Gustavsburg' liegen innerhalb des Gemeindegebiets südöstlich bzw. südwestlich in ca. 2 und 3 km Entfernung zum Gemeindezentrum.

Bischofsheim ist mit dem Bahnhof Mainz-Bischofsheim in das deutsche Eisenbahnnetz integriert. Dadurch existieren Direktverbindungen u.a. nach Wiesbaden, Mainz, Frankfurt am Main, Offenbach am Main und Darmstadt.

Mehrere Buslinien verbinden die Gemeinde untereinander und führen in die Nachbarorte.

Demografische Entwicklung

Gemäß der Hessen Agentur beträgt die Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Bischofsheim im Zeitraum von 2022 bis 2035 +4,6 %. Im gleichen Zeitraum beläuft sich die Bevölkerungsprognose für den Kreis Groß-Gerau +2,6 % sowie für das Bundesland Hessen -0,6 %.

Überregionale Anbindung

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Mainz	9 km	0:09 h
Wiesbaden	13 km	0:13 h
Frankfurt am Main	30 km	0:30 h
Darmstadt	30 km	0:30 h
Offenbach am Main	40 km	0:33 h
Mannheim	80 km	0:55 h
Würzburg	145 km	1:30 h
München	420 km	4:10 h
Berlin	580 km	6:00 h

(Die Entfernungen sind mit einem Routenplaner ermittelt worden. Sie beziehen sich auf die idealtypischen Strecken und sind als Straßenkilometer – nicht als Luftlinie – ausgewiesen. Die Fahrzeiten sind ebenfalls per Routenplaner errechnet und daher idealtypisch für die genannten Strecken.)

2.10.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Gemeinde Bischofsheim in der Ringstraße. Bei der Ringstraße handelt es sich um eine westliche Seitenstraße von der Darmstädter Straße (L 3482), die im Nordwesten zur Rheinstraße (K 201) führt. Die Ringstraße verfügt mit der August-Bebel-Straße, Königsberger Straße, Am Himmelspfad, Treburer Straße und Röntgenstraße über fünf Seitenstraßen. Durch die Ginsheimer Landstraße (K 201) besteht im Süden Anschluss zum Stadtteil Ginsheim in der Stadt Ginsheim-Gustavsburg bzw. durch die Mainzer Straße (L 3482) im Nordwesten zum Stadtteil Gustavsburg in der Stadt Ginsheim-Gustavsburg. Die Anbindung zur östlichen Stadt Rüsselsheim am Main ist über die B 43 gegeben. Die nördliche Stadt Hochheim am Main ist per A 671 über die Mainbrücke Hochheim erreichbar. Über die Darmstädter Straße (L 3482) besteht im Südosten Anschluss zur Stadt Groß-Gerau.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird von einer gemischten Bebauung in offener und geschlossener Bauweise geprägt. Das Bewertungsobjekt ist ein unbebautes Grundstück. Die Gemeindeverwaltung ist nördlich im Gemeindegebiet in ca. 1 km Entfernung vorzufinden. Bischofsheim verfügt für den täglichen Bedarf über mehrere Einkaufsmöglichkeiten (Rewe, Edeka, Aldi, Lidl, Penny, tegut). Die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit ist ein tegut-Markt in der Darmstädter-Straße in ca. 500 Meter Entfernung vom Bewertungsobjekt. In Bischofsheim befindet sich eine Grundschule. Die nächstgelegene weiterführende Schule ist eine Gesamtschule in Ginsheim-Gustavsburg. Ärzte und Apotheken sind in der Gemeinde vorhanden. In Bischofsheim existieren Autobahnanschlüsse an die A 60 und A 671. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt zur A 60 'Bischofsheim' liegt ca. 2 km in südöstlicher Richtung entfernt. Der Bahnhof Mainz-Bischofsheim mit S-Bahn-Anschluss liegt nördlich ca. 1,5 km Entfernung. Die Bushaltestelle 'Bischofsheim Darmstädter Straße' befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Bewertungsobjekt.

Verkehrsanbindung

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Bushaltestelle	0,1 km	1 Min.
Gemeindeverwaltung	1,0 km	3 Min.
Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Landesstraße 3482	0,1 km	1 Min.
Kreisstraße K 201	0,5 km	2 Min.
Bundesstraße B 43	2,5 km	5 Min.
Autobahn A 60	2,0 km	2 Min.
Autobahn A 671	3,0 km	6 Min.
Flughafen Frankfurt	20,0 km	15 Min.

(Die Entfernungen sind mit einem Routenplaner ermittelt worden. Sie beziehen sich auf die idealtypischen Strecken und sind als Straßenkilometer – nicht als Luftlinie – ausgewiesen. Die Lauf- bzw. Fahrzeiten sind ebenfalls per Routenplaner errechnet und daher idealtypisch für die genannten Strecken.)

Beeinträchtigende Emissionen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht wahrnehmbar. Aufgrund der Nähe zum Flughafen Frankfurt am Main ist die Gemeinde Bischofsheim von Fluglärm belastet. Ein Anstieg der Lärmbelastung ist durch Änderungen bzw. Erweiterungen der Flugrouten nicht auszuschließen. Presseberichten zufolge existieren in der Region aktuell Unstimmigkeiten über das eingeführte segmentierte Anflugverfahren, dass den Fluglärm breiter mit einer schwächeren Ausprägung auf mehrere Orte verteilt. Vereinzelt streben Gemeinden aktuell Gerichtsklagen gegen das segmentierte Anflugverfahren an.

Topographie sowie Grundstücks-/Straßensituation und Erschließung

Das zu bewertende Grundstück ist uneben und unregelmäßig geschnitten. Es handelt sich um Bauland ohne bauliche Anlagen im Innenbereich der Gemeinde Bischofsheim. Das Bewertungsgrundstück ist in einer Ecklage südöstlich bis südwestlich von der Ring- bzw. der August-Bebel-Straße jeweils über gepflasterte Bürgersteige zugänglich. An der Nord- und Ostseite befinden sich Wohngebäude, im Südosten bis Süden verläuft die Ringstraße bzw. im Südwesten die August-Bebel-Straße jeweils mit Wohnbebauungen.

Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Strom, Kanalisation, Telefon etc.) und entsprechende Hausanschlüsse sind augenscheinlich aufgrund der umliegenden Bebauung vorhanden.

3. Pacht- und Marktsituation

3.1 Aktuelle Vermietungssituation

Laut Bewertungsunterlagen und den Angaben des Eigentümers beim Ortstermin bestehen am Wertermittlungsstichtag keine Pachtverhältnisse. Das Bewertungsgrundstück war beim Ortstermin ungenutzt.

3.2 Aktuelle Marktsituation

Nachfolgend eine Einordnung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Analyse des regionalen Immobilienmarkts zum Wertermittlungsstichtag.

3.2.1 Allgemeine Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag

D - Schlüsselindikatoren	2021	2022	2023	2024 P	2025 P
BIP-Veränderung	2,6 %	1,9 %	-0,3 %	0,0 %	0,8 %
Inflationsrate	3,1 %	6,9 %	5,9 %	2,2 %	2,0 %
Arbeitslosenquote	5,7 %	5,3 %	5,7 %	6,0 %	5,9 %
Staatsschuldenquote	69,3 %	66,4 %	66,3 %	62,9 %	62,2 %

(Quellen: Deutsche Bundesbank, Statista, FPRE)

P: Prognose

Die deutsche Wirtschaft bleibt weiterhin in einer schwierigen Lage. Industrie und Bau starteten schwach in das dritte Quartal 2024. Investitionen werden durch wirtschaftspolitische Unsicherheiten und hohe Finanzierungskosten belastet, die insbesondere die Nachfrage nach Investitionsgütern und Bauleistungen dämpfen. Der private Konsum bleibt trotz günstiger Rahmenbedingungen wie steigenden Tariflöhnen und einem stabilen Arbeitsmarkt schwach. Die Unsicherheit über den privaten Konsum und die Dienstleistungsbranche ist hoch. Für das dritte Quartal 2024 wird erwartet, dass das reale BIP stagniert oder leicht zurückgeht. Eine tiefe, langanhaltende Rezession sei laut den gesamtwirtschaftlichen Projektionen der Deutschen Bundesbank nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu befürchten.

Die Industrie wird von einer schwachen Inlandsnachfrage belastet. Nachfrageimpulse nach deutschen Industrieprodukten wurden durch eine etwas dynamischere Konjunktur im Euroraum verzeichnet. Der Auftragseingang in der deutschen Industrie stieg im Juli 2024 saisonbereinigt aufgrund von Großaufträgen deutlich. Insgesamt sind leichte Erholungstendenzen erkennbar, die vor allem durch Auslandsaufträge aus dem Euroraum angetrieben werden. Dennoch beklagen laut einer ifo-Umfrage über 40 % der Unternehmen im Verarbeitenden Gewerbe eine mangelhafte Auftragslage. Die Industrieproduktion blieb schwach und ging im Juli 2024 in fast allen Sektoren zurück. Die Automobilproduktion verzeichnete einen besonders schweren Einbruch. Die Industrie dürfte im dritten Quartal insgesamt weiterhin schwächeln. Die Geschäftslage und Erwartungen der Unternehmen haben sich laut ifo-Institut zusätzlich verschlechtert.

Der private Konsum ist trotz wachsender Löhne in Deutschland schwach. Die Tariflöhne stiegen im Juli 2024 gegenüber dem Vorjahr um 10,6 %. Dies ist auf Inflationsausgleichsprämien, verzögerte Lohnanhebungen und Nachzahlungen zurückzuführen. Der gedämpfte Konsum basiert auf Verunsicherung der Verbraucher. Der GfK-Konsumklimaindex verschlechterte sich im August 2024. Die Konjunktur- und Einkommenserwartungen sanken ebenfalls deutlich. Die Sparneigung steigt dadurch. Bei Autokäufen halten sich die Verbraucher auch zurück. Die PKW-Zulassungen sind infolgedessen deutlich gesunken. Die Einzelhandels- und Gastgewerbeumsätze deuten laut ifo-Umfragen für Juli und August 2024 eine verschlechterte Geschäftslage an. Diese Gegebenheiten spiegeln die anhaltende Unsicherheit der privaten Haushalte wider.

Die schwache Konjunktur belastet zunehmend den Arbeitsmarkt. Die Beschäftigung ist in Deutschland zwar auf hohem Niveau, allerdings verlangsamt sich das Wachstum. Im Juli 2024 stieg die Erwerbstätigkeit saisonbereinigt um nur 4.000 Personen. Rückgänge im verarbeitenden Gewerbe, Baugewerbe und Handel wurden durch Neueinstellungen in Dienstleistungsbereichen ausgeglichen. Die Kurzarbeit nimmt im verarbeitenden Gewerbe im Gegensatz zu anderen Sektoren leicht zu. Das ifo-Beschäftigungsbarometer sank auf den tiefsten Stand seit der Pandemie, insbesondere im verarbeitenden Gewerbe. Die Arbeitslosigkeit stieg im August bei einer Quote von 6,0 % nur geringfügig um rund 2.000 Personen auf 2,80 Millionen. Im Vergleich zum Vorjahr nahm die Arbeitslosigkeit im Versicherungssystem um 111.000 zu. Der Anstieg im Grundsicherungssystem lag bei 65.000. Hauptursache ist die konjunkturelle Schwäche. Das IAB-Barometer erwartet in den kommenden Monaten nur einen leichten Anstieg der Arbeitslosigkeit.

Die Preise für Energierohstoffe entwickelten sich zuletzt uneinheitlich. Rohöl der Sorte Brent fiel in den letzten Wochen gegenüber dem Vormonat Juli um ca. 11 % auf 77 US-Dollar pro Fass. Hauptgründe sind Sorgen über die globale Nachfrage und ein erwarteter Angebotsüberschuss im Jahr 2025. Gegensteuern konnten die verschobenen Förderausweitungen der OPEC-Staaten sowie Produktionsausfälle in Libyen und den USA. Der europäische Gaspreis stieg im Gegensatz dazu leicht an. Auslöser waren Unsicherheiten bezüglich russischer Gaslieferungen über die Ukraine.

Die Inflationsrate fiel im August 2024 unerwartet stark von 2,6 % im Juli 2024 auf 2,0 %. Die Ursache liegt in geringeren Energiekosten und sinkenden Preisen für Industriegüter. Die Preise von Nahrungsmitteln zogen dagegen an. Dienstleistungen verteuerten sich bei einer abnehmenden Dynamik ebenfalls. In den nächsten Monaten wird wegen Basiseffekten bei den Energiepreisen und möglichen Margenerholungen bei Mineralölprodukten wieder ein Anstieg der Inflation prognostiziert. Steigende Löhne stützen den Preisauftrieb.

3.2.2 Transaktionsmarkt

Dem Immobilienmarktbericht 2024 für den Bereich Südhessen zufolge betrug der Geldumsatz im Landkreis Groß-Gerau von unbebauten Grundstücken im Jahr 2023 basierend auf 244 Kaufverträgen rd. 35 Mio. €. Dabei wechselten knapp 2 Mio. Quadratmeter unbebaute Grundstücksflächen die Eigentümer.

Die generalisierten Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen belaufen sich laut dem zuständigen Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2024 in Bischofsheim von 675 bis 725 €/m². Der durchschnittliche Bodenrichtwert beträgt dabei für Wohnbauflächen 710 €/m². Bei gemischte und gewerbliche Bauflächen pendeln sich die Werte im Mittel bei 575 €/m² bzw. 195 €/m² ein.

4. Wertermittlung

4.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Ausgewiesen wird im vorliegenden Wertermittlungsfall der Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB.

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 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.“

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) i.S.d. § 194 BauGB sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Das Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen.

Wie sich aus den vorliegenden allgemeinen Informationen zum Grundstück ergibt, handelt es sich bei dem Wertermittlungsobjekt um eine unbebautes Grundstück mit Bauland. Der Verkehrswert ist somit entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs anhand des Vergleichswertverfahrens gemäß der §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.

4.2 Bodenwertermittlung

Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Anstelle von Kaufpreisen für Vergleichsgrundstücke können zur Ermittlung des Bodenwertes auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Bodenrichtwert nach § 196 BauGB

Zur Ermittlung des Bodenwerts wurden Bodenrichtwerte des hessischen Bodenrichtwertinformationssystems (BORIS Hessen) zum Stichtag 01.01.2024 herangezogen. Demnach hat der lokale Gutachterausschuss für den Bereich Südhessen einen Bodenrichtwert in Höhe von 575 €/m² veröffentlicht.

Quelle:	www.geoportal.hessen.de
Gemeinde:	Bischofsheim
Gemarkung:	Bischofsheim
Zone:	160001
Stichtag Bodenrichtwert:	01.01.2024
Bodenrichtwert:	575 €/m ²
Nutzungsart:	gemischte Baufläche
Entwicklungszustand:	baureifes Land erschließungsbeitragsfrei

Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert wird als preisgerecht, ortsüblich und angemessen angesetzt.

582 m ²	x	575 €/m ²	=	334.650,00 €
Rundungsbetrag			(0,10 %)	350,00 €
Bodenwert			rund	335.000,00 €

5. Sonderwerte besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Im vorliegenden Fall sind keine wertmindernden oder werterhöhenden Umstände bekannt, die als Sonderwert zu berücksichtigen wären.

6. Verkehrswert

Grundlage für die Verkehrswertermittlung stellt der § 194 Baugesetzbuch (BauGB) dar. Demnach wird der Verkehrswert „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.“

Verkehrswert

Für die Ermittlung des Verkehrswertes bildet im vorliegenden Fall ausschließlich der Bodenwert die Grundlage.

Bodenwert 335.000,00 €

Verkehrswert per 17. Oktober 2024

335.000,00 €

Verkehrswert in Worten: dreihundertfünfunddreißigtausend Euro

7. Verhältniszahlen

Verkehrswert/Grundstücksfläche rd. 576 €/m²

8. Fragen des Amtsgerichts zum Bewertungsobjekt

- Mieter und/oder Pächter vorhanden?

Den herangezogenen Bewertungsunterlagen ist kein Hinweis über ein bestehendes Pachtverhältnis zu entnehmen. Das Bewertungsgrundstück war bei der Ortsbegehung ungenutzt.

- Existiert ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz?

Den herangezogenen Bewertungsunterlagen ist kein Hinweis über einen vorhandenen Verwalter zu entnehmen.

- Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

Den herangezogenen Bewertungsunterlagen ist kein Hinweis über einen Gewerbebetrieb zu entnehmen. Bei der Ortsbegehung war kein Gewerbebetrieb feststellbar.

- Existieren Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht in dieser Bewertung berücksichtigt sind?

Bei der Ortsbegehung wurden keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen identifiziert, die nicht Gegenstand dieser Bewertung sind. Den herangezogenen Bewertungsunterlagen ist kein gegenteiliger Hinweis zu entnehmen.

- Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Das Bewertungsgrundstück ist unbebaut.

- Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Den herangezogenen Bewertungsunterlagen ist kein Hinweis über baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen zu entnehmen.

- Liegt ein Energieausweis vor?

Das Bewertungsgrundstück ist unbebaut.

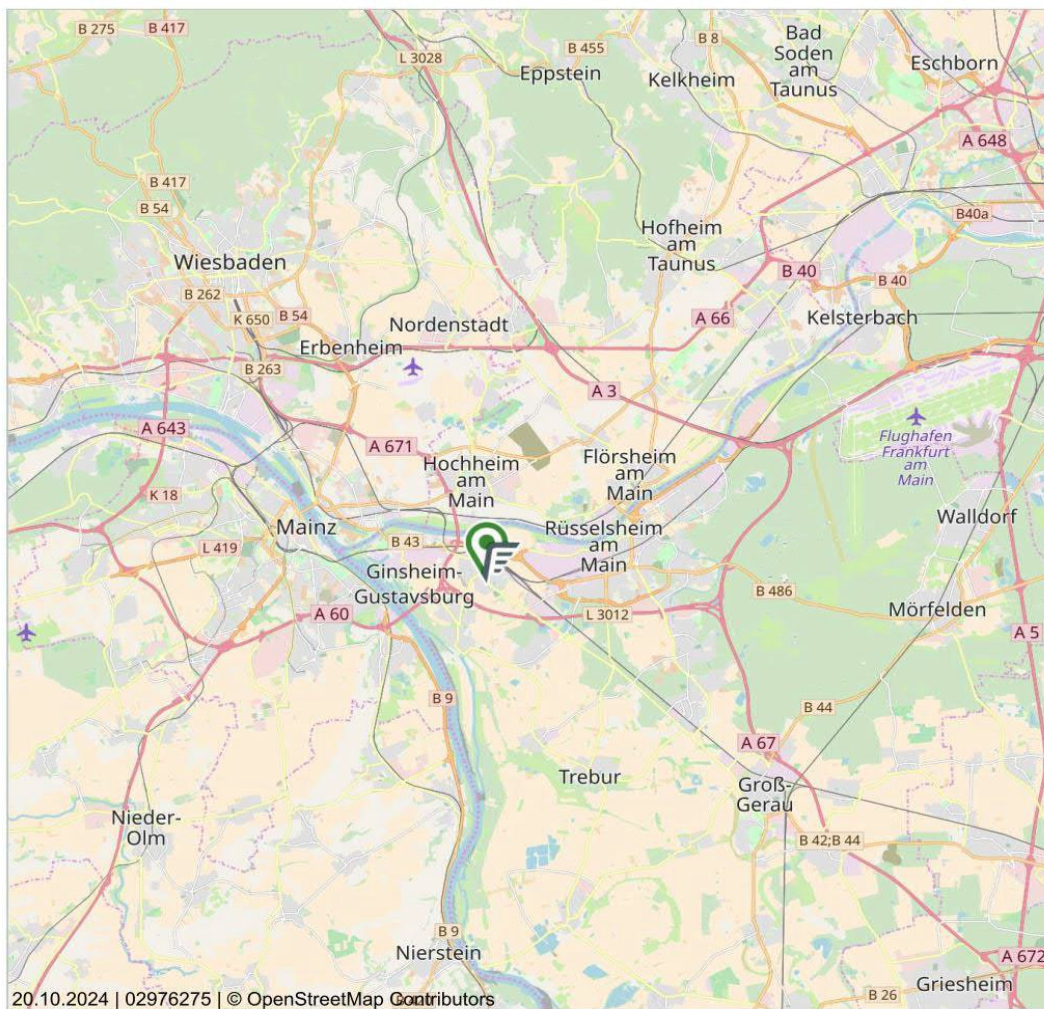
- Sind Altlasten bekannt?

Anhand der Bewertungsunterlagen und während der Begehung des Grundstücks ergaben sich keine Verdachtsmomente auf Altlasten. Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde auftragsgemäß nicht eingeholt.

Übersichtsplan

Übersichtskarte on-geo

65474 Bischofsheim b Rüsselsheim, Ringstr. 3



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



0 20.000 m

Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

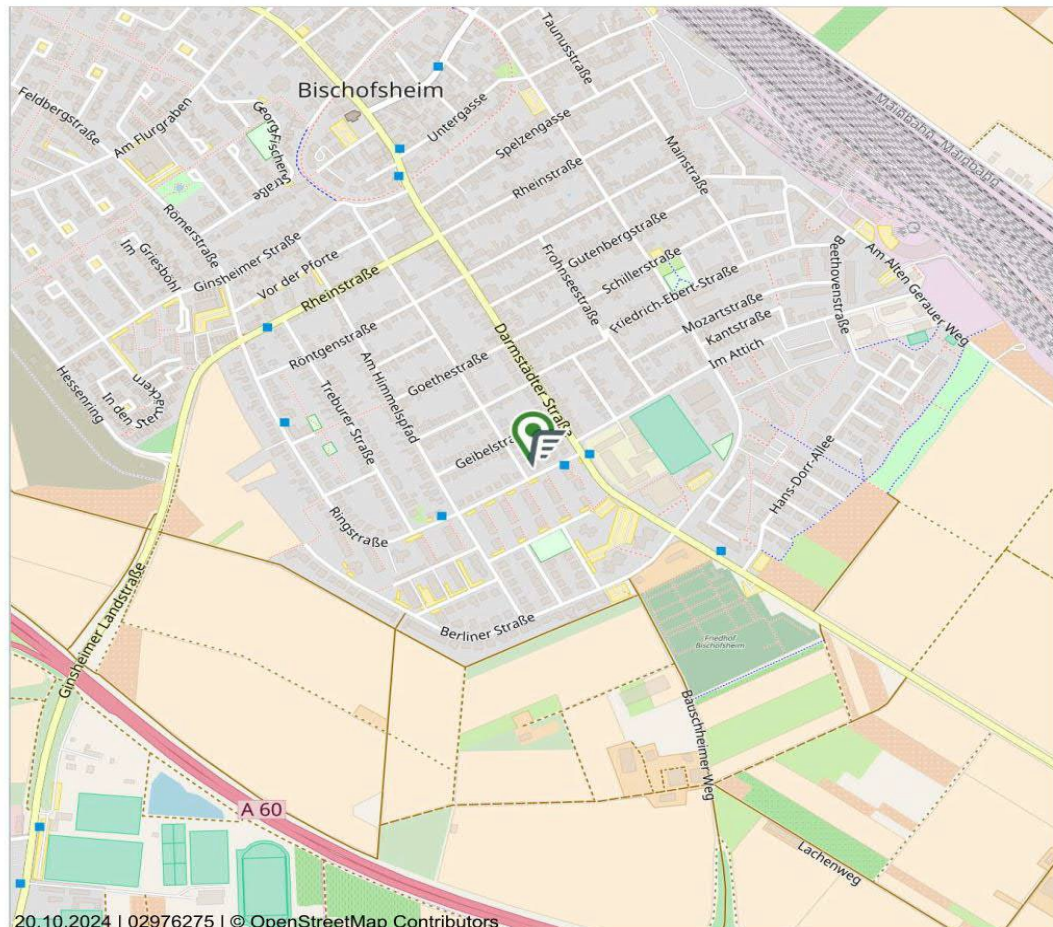


Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02976275 vom 20.10.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Stadtplan

Stadtplan on-geo

65474 Bischofsheim b Rüsselsheim, Ringstr. 3



20.10.2024 | 02976275 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

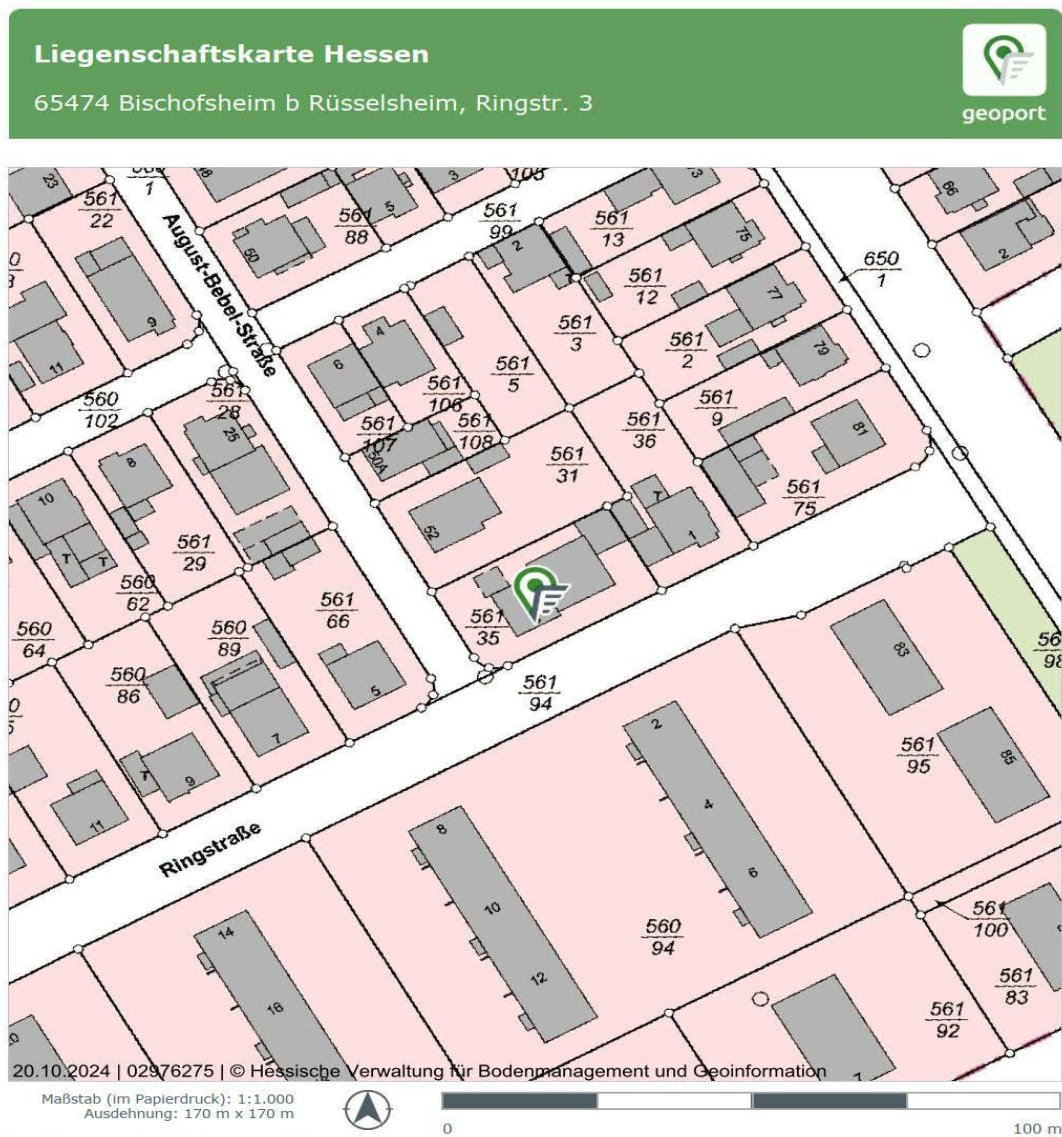
Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02976275 vom 20.10.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Flurkarte



Liegenschaftskarte mit Grundstücksdaten

Die Liegenschaftskarte (ALKIS®) zeigt die Grundstücksdaten des Landes Hessen. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnr. Die Karte liegt flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und wird im Maßstab 1:1.000 angeboten.

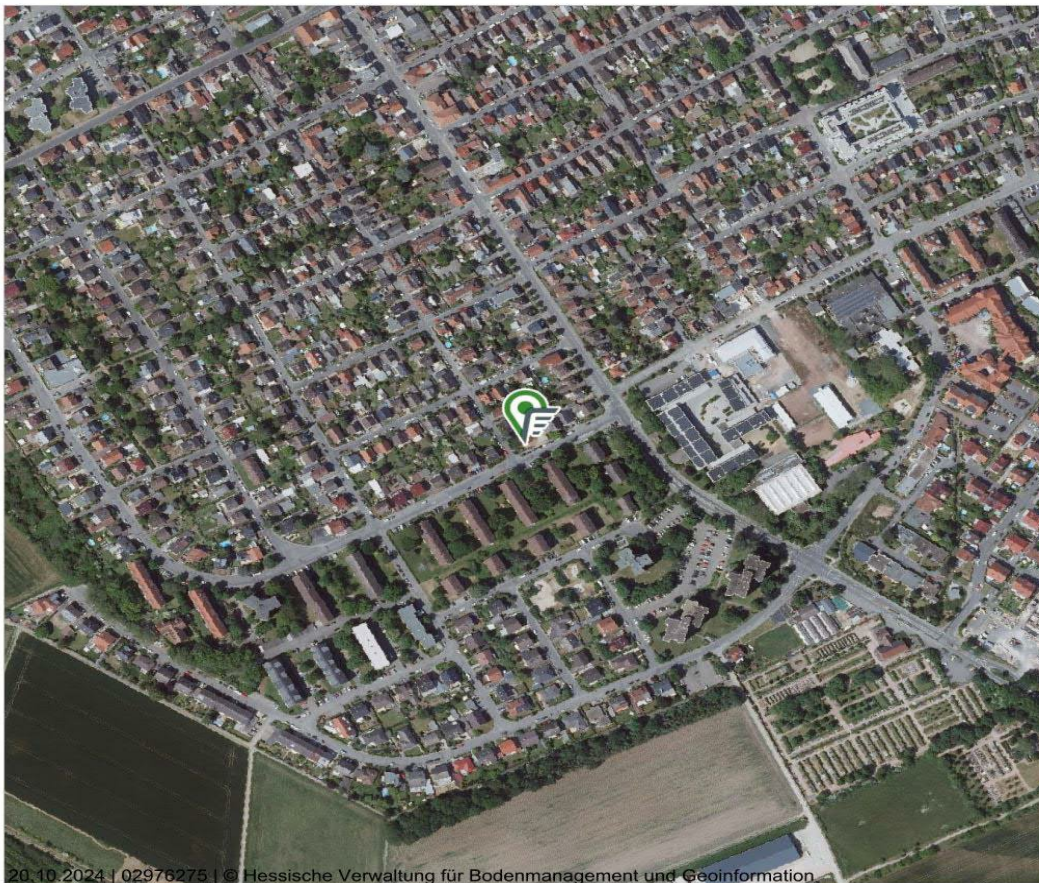
Datenquelle

ALKIS Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: © GeoBasis-DE/LGB (2024), dl-de/by-2-0, Daten verändert

Luftbild

Orthophoto/Luftbild Hessen

65474 Bischofsheim b Rüsselsheim, Ringstr. 3



Maßstab (im Papierdruck): 1:5.000
Ausdehnung: 850 m x 850 m



0

500 m

Orthophoto/Luftbild der Verwaltung Hessen in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation (HLBG). Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und werden im Maßstab 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02976275 vom 20.10.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

Fotos



Haftungsausschluss

- Die Bestimmung des Verkehrswerts von Immobilien orientiert sich an den Richtlinien, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 festgelegt sind. Das Regelwerk, bekannt als ImmoWertV, dient als Grundlage für die Wertermittlung. Bei dieser Bewertung wurden nur solche Faktoren berücksichtigt und Untersuchungen durchgeführt, die für die Ermittlung des Verkehrswerts der Immobilie von Bedeutung sind. Elemente oder Aspekte, die keinen direkten Einfluss auf den Verkehrswert der Immobilie haben, wurden dabei nicht in Betracht gezogen.
- Das erstellte Wertgutachten ist speziell und ausschließlich für die Auftraggeberin und den von ihr benannten Verwendungszweck erstellt worden. Es ist nicht vorgesehen, dass dieses Gutachten ohne vorherige Absprache und ausdrückliche Genehmigung der Verfasser von Dritten kopiert, vervielfältigt oder anderweitig genutzt wird. Eine Ausnahme von dieser Regel bilden behördliche oder aufsichtsrechtliche Stellen wie beispielsweise Gerichte, Wirtschaftsprüfer oder Depotbanken. Diese Instanzen dürfen das Gutachten im Rahmen ihrer regulären Tätigkeiten und unter Beachtung der geltenden Vorschriften verwenden.
- Die Überprüfung der Räumlichkeiten erfolgte lediglich in Form einer Auswahl an Stichproben im Innen- und Außenbereich. Dabei wurden nur solche Mängel und/oder Schäden erfasst bzw. dokumentiert, die bereits bekannt waren oder augenscheinlich erkennbar waren. Es wurden keine speziellen Untersuchungen durchgeführt, um versteckte Mängel und/oder Schäden aufzudecken, die nicht ohne Weiteres sichtbar sind. Einzelne Bauteile, die entweder nicht oder nur mit erheblichem Aufwand zugänglich sind, wurden nicht gesondert untersucht. Diese Einschränkung der Begutachtung bedeutet, dass möglicherweise vorhandene, aber nicht offensichtliche Mängel und/oder Schäden, die in den schwer erreichbaren Bereichen der Räumlichkeiten liegen, nicht identifiziert wurden.
- Jegliche Haftung für Mängel und/oder Schäden, die nicht sichtbar oder verdeckt sind, ist ausgeschlossen. Dies betrifft auch Mängel und/oder Schäden an Bauteilen, die während der Besichtigung nicht zugänglich waren, sowie für andere Eigenschaften des Grundstücks, die nicht explizit festgestellt wurden. Zu diesen Eigenschaften gehören beispielsweise Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes, des Schall- und Wärmeschutzes oder ein möglicher Befall durch tierische bzw. pflanzliche Schädlinge. Für eventuelle schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen wird ebenfalls keine Haftung übernommen. Funktionsprüfungen der technischen Anlagen wurden nicht durchgeführt. Es wird in dieser Bewertung davon ausgegangen, dass sie funktionsfähig sind. Die Haftung für nicht erkannte Defekte oder Funktionsstörungen an den technischen Anlagen ist daher ebenfalls ausgeschlossen.
- Im Rahmen dieser Bewertung wurde keine spezifische Überprüfung der Einhaltung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften durchgeführt. Dies umfasst Aspekte wie Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und ähnliche Regelungen. Die Überprüfung eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsgegenstands erfolgte ebenfalls nicht. Bekannte Rechte, Belastungen und Beschränkungen, die das Objekt betreffen, werden separat in der Bewertung einbezogen. Es wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass keine weiteren, den Wert beeinflussenden Belastungen, Rechte oder Beschränkungen existieren. Ferner wird vorausgesetzt, dass das Bewertungsobjekt sämtliche öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Anforderungen und Bedingungen erfüllt. Diese Annahme erfolgt jedoch ohne eine explizite Überprüfung dieser Gegebenheiten.
- In diesem Gutachten basieren die angegebenen Flächengrößen sowie die Informationen zu Mietverträgen, dem aktuellen Vermietungsstand, bestehenden Vereinbarungen und die privatrechtlichen als auch öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten auf den zur Verfügung gestellten Dokumenten. Diese Angaben wurden, soweit möglich, auf Plausibilität überprüft. Die Informationen werden in dieser Bewertung als zutreffend zu Grunde gelegt. Dabei ist zu beachten, dass die Genauigkeit und Vollständigkeit dieser Daten von der Qualität und Aktualität der bereitgestellten Unterlagen abhängt. Sie werden unter der Prämisse verwendet, dass sie die tatsächlichen Gegebenheiten präzise widerspiegeln.

Haftungsausschluss

- In dieser Bewertung zum festgelegten Wertermittlungsstichtag wird angenommen, dass alle bestehenden Mietverträge gültig sind und weiterhin Bestand haben. Es wird vorausgesetzt, dass die Mietverträge in Übereinstimmung mit den geltenden gesetzlichen Vorschriften abgeschlossen wurden, rechtlich bindend sind und bis zum Zeitpunkt der Wertermittlung von keiner der beteiligten Parteien in Frage gestellt wurden. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass die Mieter ihre vertraglichen Verpflichtungen, insbesondere die Zahlung der vereinbarten Miete, vollständig erfüllen. Es wird angenommen, dass zum Zeitpunkt der Bewertung keine Probleme wie Zahlungsverzug, ausstehende Mietzahlungen, Mietminderungen oder Streitigkeiten über die Höhe der Miete vorliegen, oder falls solche Probleme existieren, dass sie in den zur Verfügung gestellten Unterlagen vollständig erfasst wurden. Diese Annahmen sind grundlegend für die Bewertung der Immobilie und deren Wert zum festgelegten Wertermittlungsstichtag.
- Die für diese Bewertung herangezogenen Informationen und Dokumente, wie u.a. Bauzahlen, Vereinbarungen, Baubeschreibungen, Verträge und ähnliche Unterlagen, bilden die Grundlage und sind ein integraler Bestandteil der durchgeführten Wertermittlung. Sie stellen die Basis dar, auf der die Bewertung aufgebaut ist. Falls sich nachträglich herausstellen sollte, dass die tatsächlichen Gegebenheiten oder getroffenen Vereinbarungen von den angenommenen und in dieser Bewertung berücksichtigten Informationen abweichen, könnte eine Anpassung oder Modifikation des Gutachtens erforderlich werden. Dies bedeutet, dass das aktuelle Bewertungsergebnis unter der Voraussetzung seiner Richtigkeit und Vollständigkeit zum Zeitpunkt der Erstellung gültig ist, jedoch bei neuen Erkenntnissen oder veränderten Umständen ggf. einer Überarbeitung bedarf.
- Im Falle einer Weitergabe des Verkehrswertgutachtens an Dritte wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell im Gutachten enthaltene Kartenmaterialien urheberrechtlich geschützt sind. Diese Karten dürfen nicht aus dem Kontext des Gutachtens herausgelöst oder für andere kommerzielle Zwecke verwendet werden. Jede separate Nutzung oder kommerzielle Verwertung der Karten außerhalb des Rahmens dieses Verkehrswertgutachtens ist untersagt. Dies gilt unabhängig davon, ob das Gutachten in seiner Gesamtheit oder nur in Teilen an Dritte weitergegeben wird. Eine Zuwiderhandlung könnte rechtliche Konsequenzen durch den Urheber des verwendeten Kartenmaterials zur Folge haben.
- Die durchgeführte Bewertung ist auftragsgemäß spezifisch dafür konzipiert, den Verkehrswert einer Immobilie zu bestimmen. Sie ist nicht dafür geeignet, einen Beleihungswert oder einen Versicherungswert festzustellen. Sollte dieses Gutachten für die Ermittlung eines Beleihungswertes oder eines Versicherungswertes verwendet werden, übernimmt der Bewerter keine Haftung für die daraus resultierenden Ergebnisse oder Schlussfolgerungen. Die Verwendung des Gutachtens für diese spezifischen Zwecke liegt außerhalb des vorgesehenen Anwendungsbereichs und jegliche Haftungsansprüche gegenüber dem Bewerter bei einer solchen Verwendung sind daher ausgeschlossen.