

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. Architekt
Andreas Nasedy

Taubenberg 32
D - 65510 Idstein
Fon : 06126 - 2257466
Fax : 06126 - 2257467

Posseltstraße 10a
76227 Karlsruhe
Fon : 0721 - 4764604
Fax : 0721 - 4764605

Mail: ny@nasedy.de
Web: www.nasedy.de

Amtsgericht Hanau, AZ: 42 K 16/24

25.09.2024



Grünfläche, Kleingartenfläche

Verkehrswert: 27.300,00 Euro

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

des im Grundbuch von Klein-Steinheim Blatt 4965
eingetragenen Grundstücks (Landwirtschaftsfläche)

Flur 4, Flurstück 383
Landwirtschaftliche Fläche, Waldfläche

Auf die Lachengräben in 63456 Hanau

zum **Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 15.07.2024**

Digitale Ausfertigung

1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Hanau
AZ: 42 K 16/24

Verkehrswertermittlung i.S.d. §194
BauGB im Zuge eines Zwangsver-
steigerungsverfahrens

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:
15.07.2024
(Tag der Ortsbesichtigung)



Wertermittlungsobjekt:	Unbebautes Grundstück (Flur 4, Flurstück 383)
Adresse/Lage:	Hanau - Klein-Steinheim, Flur 4, Flurstück 383, Auf die Lachengräben
Grundstücksgröße:	1.119 m ²
Nutzungsart:	Gartenland
Verpachtung:	Es liegen keine Angaben vor.
Zuwegung/Erreichbarkeit:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Norden von Klein-Steinheim und ist von der Kreuzung B 45 / Pfaffenbrunnenstraße über einen von der Pfaffenbrunnenstraße abzweigenden geschotterten Wirtschaftsweg erreichbar.
Zuschnitt, Oberfläche:	Trapezförmige Grundstücksform in Südwest-Nordost-Ausrichtung Oberfläche überwiegend eben
Bauliche Anlagen:	Nichtzutreffend.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	Nicht erkennbar.
Vergleichswert (Verfahrenswert) rd.:	27.300,00 €
Verkehrswert:	27.300,00 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	KOMPAKTFASSUNG	2
2	ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1	Auftrag	4
2.2	Objekt-Unterlagen	4
2.3	Ortsbesichtigung	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	5
2.4.1	Öffentliches Recht	5
2.4.2	Privates Recht	6
3	BESCHREIBUNGEN	7
3.1	Lage	7
3.1.1	Makrolage	7
3.1.2	Innerörtliche Lage	7
3.2	Grundstück	8
3.2.1	Form, Gestalt, Zuwegung	8
3.2.2	Bodenphysikalische Eigenschaften, Bodenschätzung	8
3.2.3	Klimaverhältnisse	9
3.2.4	Bodenbeschaffenheit, Altlasten etc.	9
3.2.5	Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr	9
3.2.6	Umgebungsärm-Kartierung	10
3.2.7	Bodenbewegungen	10
3.2.8	Entwicklungszustand, Nutzung	10
3.2.9	Bauliche Anlagen, Aufwuchs	10
3.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	11
3.3.1	Vorbemerkungen	11
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	12
4.1	Erläuterungen zu Verkehrswertermittlung	12
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	12
4.3	Vergleichswert-Verfahren	13
4.4	Verkehrswert	15
5	ANHANG	17
5.1	Verzeichnis des Anhangs	17
5.2	Liegenschaftskarte	18
5.3	Luftbild	19
5.4	Auszug aus dem Bebauungsplan	20
5.5	Rechtsgrundlagen	22
6	FOTOS	23

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Hanau
Nussallee 17, 63450 Hanau

Aktenzeichen: 42 K 16/24

Auftrag: Vom 22.05.2024
Beschlüsse: Vom 16.04.2024 und vom 22.05.2024

In der Zwangsversteigerungssache

betreffend das im Grundbuch von Klein-Steinheim Blatt 4965 eingetragene Grundstück

Versteigerungsobjekt:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m²
1	Klein-Steinheim	4	383	Landwirtschaftliche Fläche, Waldfläche, Auf die Lachengräben	1.119

XXXXX

- Schuldner -

ist die Zwangsversteigerung angeordnet.

2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts:

- [1] Beglaubigte Abschrift der Schätzungsanordnungen
- [2] Ausdruck aus dem Grundbuch von Klein-Steinheim Blatt 4965 (ohne Abt. III)
- [3] Baulastenauskunft (in Kopie)
- [4] Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Unterlagen des Gläubigers: Nichtzutreffend.

Unterlagen des Schuldners: Nichtzutreffend.

Sonstige Auskünfte und Informationen (vom SV eingeholt):

- [5] Schriftliche Auskunft aus der Altflächendatei Hessen (FIS-AG); Regierungspräsidium Darmstadt
- [6] Auskunft aus dem Bodenrichtwert-Informationssystem Hessen; online-Abfrage
- [7] Auskunft zur Bauleitplanung aus dem Bebauungsplan-Portal der Stadt Hanau; online-Abfrage
- [8] Schriftliche Auskunft zu denkmalschutzrechtlichen Eigenschaften; Landesamt für Denkmalpflege Hessen
- [9] Auskunft aus dem Hochwasserrisikomanagement Hessen; online-Abfrage
- [10] Auskunft aus der Kaufpreissammlung; Gutachterausschuss Büdigen
- [11] Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung); Amt für Bodenmanagement

Büdingen
[12] Internetrecherchen

2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 15.07.2024
Anwesende: Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 15.07.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Öffentliches Recht

2.4.1.1 Baulasten

Baulastenverzeichnis: Zu dem Bewertungsgrundstück sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan: Das Bewertungsgrundstück befindet sich im beplanten Innenbereich, und zwar im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 727 „Lachengräben“, rechtskräftig seit 28.05.1985.¹

Festsetzungen u.a.: Der Bereich, in dem sich das Grundstück befindet, ist als Grünfläche zur Anlage von Dauerkleingärten ausgewiesen.

Hinweis: Ein Dauerkleingartenanlage wurde nach erfolgter Inaugenscheinnahme des SV am 15.07.2024 nicht realisiert.

Flächennutzungsplan: Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010² befindet sich das Flurstück in einem Bereich, der als Grünfläche, Wald und wohnungsferne Gärten ausgewiesen ist.

2.4.1.3 Denkmalschutz

Denkmaleigenschaft gem. HDschG: Gemäß schriftlicher Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE, liegen aus dem Bewertungsgrundstück sowie dessen unmittelbarem Umfeld derzeit keine Hinweise auf Bodendenkmale vor. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben oder Knochen entdeckt werden können. Diesen sind gemäß § 21 HDschG unverzüglich zu melden.

¹ <https://www.hanau.de/stadtentwicklung/b-plaene/index.html>

² <https://mapview.region-frankfurt.de/maps4.16/resources/apps/RegioMap/>

2.4.2 Privates Recht

Grundbuch von Klein-Steinheim
Blatt 4965

Letzte Änderung 19.04.2024 Amtlicher Ausdruck vom 22.05.2024

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1 der Grundstücke

Gemarkung Klein-Steinheim, Flur 4, Flurstück 383
Waldfläche, Landwirtschaftsfläche, Auf die Lachengräben, Größe
1.119 m² ...

Abteilung I (Eigentümer):

Lfd. Nr. der Eintragungen zu lfd. Nr. 1, 2, 3, 4 der Grundstücke im
Bestandsverzeichnis

Xxx, Xxx, geb. am XX.XX.XXXXX
...

Abteilung II (Lasten und Beschrän-
kungen):

Lfd. Nr. 1 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der belasteten Grundst. im
Bestandsverz.

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Hanau- Abt.
42 - Zwangsversteigerungsabteilung, 42 K 16/24); eingetragen am
19.04.2024. ...

Nicht eingetragene Rechte und Las-
ten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rech-
te, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis einge-
tragen sind, sind nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden vom Sach-
verständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und
Untersuchungen angestellt.

2.4.2.1 Vermietungs-/ Verpachtungssituation

Die Beteiligten wurden mit Einwurfeinschreiben vom 20.06.2024 um Angaben zu Pachtverträgen und gezahl-
ten Pachten gebeten. Belastbare Angaben/Unterlagen wurden von den Parteien nicht vorgelegt.

3 BESCHREIBUNGEN

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland (Hauptstadt):	Hessen (Wiesbaden)
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Landkreis:	Main-Kinzig-Kreis
Ort:	Hanau
Einwohnerzahl:	105.315 (Stand 31.12.2023) ³
Gemarkungsfläche:	76,50 km ²
Höhenlage:	104 m ü. NHN

Die Stadt Hanau liegt im Osten des Rhein-Main-Gebiets, in der Untermainebene an der Mündung von Main und Kinzig. Sie ist die sechstgrößte Stadt Hessens, gehört zum Ballungsraum Frankfurt und ist eines von zehn Oberzentren des Landes. Im Westen liegen Frankfurt a. Main in ca. 25 km und Offenbach a. Main in ca. 15 km Entfernung. Nächstgelegene Städte sind Langenselbold (im Nordosten), Alzenau (im Südosten) und Seligenstadt (im Süden). Hanau besteht aus den Stadtteilen Innenstadt, Nordwest, Südost, Lamboy, Wolfgang, Großauheim, Klein-Auheim, Steinheim a. M., Kesselstadt und Mittelbuchen.

Gemäß Demografie-Typisierung zählt Hanau zum Typ 6 -Städte und Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen. Hierzu zählen Städte und Gemeinden mit überdurchschnittlicher Bevölkerungsentwicklung durch Zuwanderung, einer niedrigen Kaufkraft und hohen Soziallasten bei heterogener Arbeitsmarktsituation.

Hanau verfügt über eine sehr gute private und öffentliche Infrastruktur. Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und medizinische und therapeutische Angebote stehen zur Verfügung. Der Flughafen Frankfurt ist über Straße und Schiene schnell zu erreichen. Es bestehen direkte Autobahnanschlüsse zur A 3, A 66 und A 45 (Hanauer Kreuz) und mehrere ICE-Linien bedienen den Hanauer Hauptbahnhof. Regionalbahnverbindungen und S-Bahnlinien sowie Buslinien erschließen die Region. Zahlreiche Weltkonzerne haben sich in Hanau angesiedelt, vor allem aus den Bereichen der Edelmetallverarbeitung und der Spezialchemie. Hinzu kommen viele mittelständische Betriebe, die in ihrer Branche weltweit führend sind. Hanau ist zugleich ein wichtiger Forschungsstandort, insbesondere der Materialwirtschaft, sowohl in den Betrieben als auch im ansässigen Fraunhofer Institut.

3.1.2 Innerörtliche Lage

Das hier zu bewertende Grundstück befindet sich im Norden des Stadtteils Steinheim auf der Gemarkung Klein-Steinheim, wo es durch einen schmalen Bachlauf getrennt an die Wohnbebauung angrenzt. Nördlich verläuft die Bahnstrecke der Kinzigtalbahn in ca. 70 m Entfernung (Luftlinie).

Steinheim liegt direkt am Main und ist über die Steinheimer Mainbrücke mit der Kernstadt Hanau verbunden. Der Ortsteil ist Station der Deutschen Fachwerkstraße und für seine Altstadt mit restaurierten Fachwerkhäusern sowie als Ausgangspunkt der hessischen Apfelweinstraße bekannt.

³ <https://www.hanau.de/wirtschaft/profil-und-standortvorteile/hanau-in-zahlen/index.html>; Bevölkerung mit Hauptwohnsitz

3.2 Grundstück

3.2.1 Form, Gestalt, Zuwegung

Grundstücksform:	Trapezförmiger bis rechteckiger Zuschnitt in Südwest-Nordost-Ausrichtung
Topografie:	Oberfläche überwiegend eben
Fläche:	1.119 m ² (gem. Grundbuch und Liegenschaftskataster)
Länge ca.:	75 m
Breite ca.:	15 m
Zuwegung:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich nördlich der Steinheimer Besiedlung zwischen Pfaffenbrunnenstraße und Bahntrasse. Es ist von Steinheim aus von der Kreuzung B 45 / Pfaffenbrunnenstraße über einen von der Pfaffenbrunnenstraße abzweigenden geschotterten Wirtschaftsweg erreichbar.

3.2.2 Bodenphysikalische Eigenschaften, Bodenschätzung

Bodentyp allgemein:	Hanau liegt Bereich der sog. Hanau-Seligenstädter-Senke, einem Grabeneinbruch innerhalb des Hanauer Beckens, das sich zur Tertiärzeit gebildet hat. Im Nordwesten wird die Senke durch die Höhenzüge des Bergener Rückens begrenzt, zu dem bereits der Stadtteil Mittelbuchen gehört. Die quartären Sedimente, aus denen sich während der Eiszeiten durch klimabedingte Prozesse Schuttdecken bildeten, stellen das Ausgangssubstrat für die Entwicklung der Böden in Hanau dar. Die verschiedenen Substrate spiegeln sich dabei deutlich in den unterschiedlichen Bodentypen wider. Eine Besonderheit stellen die fossilen Bodenbildungen aus Basalt dar, die nur noch vereinzelt zu finden und von quartären Sedimenten überdeckt sind. In Steinheim finden sich Basalt und Basaltersatz als Ausgangssubstrat. Der überwiegende Bodentyp sind Braun-, und Graulehme (Fersiallite) als fossile Bodenreste (überdeckt von Quartärsedimenten) sowie als Stauwasserboden Pseudogleye (nasser Waldboden).⁴
---------------------	--

Bodenschätzung des Grundstücks
gemäß Liegenschaftskataster

Gesamtfläche:	1.119 m ²
Fläche:	305 m ²
Bodenart:	Schwerer Lehm (LT)
Entstehungsart:	Alluvium (AL)
Zustandsstufe:	Geringe Zustandsstufe (5)
Bodenzahl:	51
Ackerzahl:	53
Ertragsmesszahl:	162
Gesamtertragsmesszahl:	162

⁴ <https://www.hanau.de/stadtentwicklung/schutzgebieteundartenschutz/bodenwasserschutz/index.html>

3.2.3 Klimaverhältnisse

Mittlere Jahrestemperatur: 11 °C ⁵

Durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge: 345,1 mm ⁶

3.2.4 Bodenbeschaffenheit, Altlasten etc.

Bodenbeschaffenheit etc.: Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen, fällt nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und ist nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können.

Altlasten: In der Altflächendatei FIS-AG des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannte Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, ist nach erfolgter Abfrage festzustellen, dass sich für das Bewertungsgrundstück kein Eintrag ergibt.

Resultierend wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insb. keine Altlasten vorliegen bzw. Altlasten in weitestem Sinne unberücksichtigt bleiben.

3.2.5 Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr

Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr o.ä.:

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Gewässereinzugsgebiet des Mains. Bei Extrem-Hochwasser (HQextrem) besteht am südwestlichen Rand des Grundstücks das Risiko einer Überflutungshöhe von 1 - 100 cm.

Grundlage: Daten aus dem Hochwasserrisikomanagement (HWRM-Viewer) des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie

⁵ Quelle: <https://www.timeanddate.de/wetter/@3209432/klima>, Wetterdaten von CustomWeather, © 2024

⁶ Quelle: <https://www.timeanddate.de/wetter/@3209432/klima>, Wetterdaten von CustomWeather, © 2024

3.2.6 Umgebungslärm-Kartierung

Straßenlärm-PLUS⁷-Belastung: 50 - 59 dB(A)

Fluglärm Großflughafen - Belastung: 55 - 59 dB(A)

Schienenlärm-Stadtbahnen-PLUS: k.A.

Grundlage: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG).⁸

3.2.7 Bodenbewegungen

Bodenbewegungen⁹: Mittlere Geschwindigkeit [mm/Jahr] 2015-2021: - 0,3
Varianz [(mm/Jahr)²]: 0,1
Quelle: Bodenbewegungsdienst Deutschland;
<https://bodenbewegungsdienst.bgr.de/>

3.2.8 Entwicklungszustand, Nutzung

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Landwirtschaftsfläche (lt. Bodenrichtwertentwicklungszustand)
Dauerkleingarten / Grünfläche (lt. Bauleitplanung (Bebauungsplan/Flächennutzungsplan))

Tatsächliche Nutzung:

Im Liegenschaftskataster ist die tatsächliche Nutzung mit Gehölz abgegeben.
Augenscheinlich wird das Grundstück zum Wertermittlungsstichtag als Garten genutzt.

3.2.9 Bauliche Anlagen, Aufwuchs

Bauliche Anlagen:

Bauliche Anlagen auf dem Grundstück wie Einfriedungen oder sonstige Befestigungen sind nicht erkennbar; es wurden lediglich verschiedene Baumaterialien (Kanthölzer, Bretter, Holzpaletten etc.) dort gelagert.

Aufwuchs:

z.T. Gehölz (wilde Sträucher, Bäume)

⁷ Der Straßenverkehrslärm wurde 2017 zusätzlich zur verpflichteten Kartierung nach EU-Richtlinie erstmals ohne Einschränkungen durch Schwellenwerte kartiert. Die Ergebnisse dieser freiwilligen und weitgehend vollständigen Kartierung des Straßenlärms sind im Lärmviewer mit dem Zusatz PLUS gekennzeichnet.

⁸ <https://laerm.hessen.de/mapapps/resources/apps/laerm/index.html?lang=de>

⁹ Im Allgemeinen bezeichnet man als Bodenbewegungen Verformungen oder Lageänderungen der Oberfläche, die durch im Untergrund ausgelöste mechanische Prozesse hervorgerufen werden.

3.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3.3.1 Vorbemerkungen

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen (beispielsweise Baumängel oder Bauschäden, besondere Ertragsverhältnisse, nicht mehr wirtschaftliche bauliche Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen).

3.3.2 Besonderheiten

Besonderheiten:

Das zu bewertende Grundstück wurde augenscheinlich in jüngerer Vergangenheit nicht landwirtschaftlich bzw. als Acker- oder Grünland genutzt (Angaben hierzu liegen nicht vor). Es befindet sich in einem ungepflügten Zustand. Typische Gartenanlagen und/oder Kulturen (Anpflanzungen, Anbauten etc.) sind nicht erkennbar.

Auf dem Grundstück befinden sich z.T. Ablagerungen von Baumaterialien (Holzpaletten, Bauhölzer, Pflanzsteine).



Abb. 1: Foto des SV; z.T. Ablagerungen von Baumaterialien etc.

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Erläuterungen zu Verkehrswertermittlung

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 (§ 194 BauGB).

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 anzuwenden. Die Berechnung des Verkehrswerts muss unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen stattfinden. Die wesentlichen Grundsätze, Modelle und Vorgaben der bisherigen ImmoWertV und der bisherigen Richtlinien wurden in die vollständig überarbeitete ImmoWertV integriert und größtenteils übernommen. Der § 53 Satz 2 sieht eine Übergangsregelung für die Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die ImmoWertV anzuwenden. Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind (§ 11 ImmoWertV). Dabei sind die hinreichend gesicherten planungs- und baurechtlichen Möglichkeiten zu berücksichtigen.

Vergleichswertverfahren: Man unterscheidet das direkte und das indirekte Vergleichswertverfahren. Das direkte Vergleichswertverfahren bedingt das Vorliegen geeigneter Kaufpreise von vergleichbaren Objekten, die ähnliche Merkmale hinsichtlich Lage, Größe oder Zustand aufweisen. Das indirekte Vergleichswertverfahren wird mangels direkter Vergleichspreise anhand von Verkäufen der Vergangenheit durchgeführt.

Ertragswertverfahren: Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

Sachwertverfahren: Das Sachwertverfahren findet überwiegend zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern Anwendung. Die Beurteilung beim Sachwertverfahren stellt auf die Herstellungskosten des zu bewertenden Gebäudes ab.

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung: Grünfläche, Kleingarten

Die Auswahl des bei der Wertermittlung anzuwendenden Verfahrens obliegt grundsätzlich dem Sachverständigen. Das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung unbebauter und bebauter Grundstücke (§ 15 und 16 ImmoWertV) ist das Vergleichswertverfahren.

4.3 Vergleichswert-Verfahren

4.3.1 Erläuterungen

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von hinlänglich vergleichbaren Kaufpreisen ermittelt. Neben und/oder anstelle von Vergleichskaufpreisen kann auch der Bodenrichtwert als Grundlage für die Wertermittlung herangezogen werden.

Das direkte Vergleichswertverfahren bedingt das Vorliegen geeigneter Kaufpreise von vergleichbaren Objekten mit ähnlichen Merkmalen hinsichtlich Lage, Größe oder Zustand. Zur Anwendung dieses Verfahrens sind Angaben und abgeleitete Werte der zuständigen Gutachterausschüsse evident. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind Grundstücks-Kaufpreise in ausreichender Zahl heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Merkmale aufweisen. Neben und/oder anstelle von Vergleichskaufpreisen kann auch der Bodenrichtwert als Grundlage für die Wertermittlung herangezogen werden. Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art der Nutzung, Bodengüte oder Erschließungszustand, übereinstimmen bzw. Unterschiede sachgerecht berücksichtigt werden können.

Das indirekte Vergleichswertverfahren wird mangels direkter Vergleichspreise anhand von Verkäufen der Vergangenheit durchgeführt. Zusätzlich kann der Sachverständige eigene Datensammlungen, Marktberichte, Fachzeitschriften, kommerzielle Datenbanken etc. nutzen.

4.3.2 Kaufpreissammlung, Vergleichskaufpreise

Gemäß § 195 des Baugesetzbuches haben die Notare die beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Auf der Grundlage dieser Kaufverträge wird eine Kaufpreissammlung geführt. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich Südhessen untersucht regelmäßig Verkäufe von Gartengrundstücken. Dabei wurden stets solche Verkäufe ausgewertet, die in keinem direkten Zusammenhang mit den Wohnungen oder Häusern der jeweiligen Nutzer stehen. Diese sogenannten Wohnungsfernen Gärten liegen meistens im Außenbereich der Siedlungen. In der Flächennutzungsplanung der Gemeinden werden unter anderem Freizeit- und Kleingärten als wohnungsferne Gärten zusammengefasst. Sie liegen einzeln oder in zusammenhängenden Gartengebieten überwiegend außerhalb der Siedlungsgebiete. Im Bebauungsplan sind sie meist als private Grünfläche / Freizeitgärten festgesetzt. Für Gartenlauben und Einfriedungen werden meistens Festsetzungen getroffen. Die Grundstücke sind oft unterschiedlich groß.

Die Auswertung der für den Immobilienmarktbericht Südhessen 2024 vorliegenden Kaufverträge der Jahre 2020 bis 2022 ergibt, dass der Wert des wohnungsfernen Gartenlandes regelmäßig bei dem 2- bis 6-fachen des Bodenrichtwerts für Landwirtschaftsflächen angesiedelt ist, wobei der Faktor in Gebieten mit niedrigen Bodenrichtwert grösser als in denen mit hohen Bodenrichtwert ist. Als mittlerer Kaufpreis ergab sich ein Wert von 13,50 €/m², wobei in einzelnen Fällen auch Kaufpreise von über 50,00 €/m² gezahlt wurden.

Gemäß Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises 2024 (s. S. 62) beträgt die Bodenrichtwertspanne für Gartenland in der Kommune Hanau 15 - 40 €/m².

Der Sachverständige hat beim Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises Auskunft aus der Kaufpreissammlung beantragt und insgesamt 8 Vergleichs-Kaufpreise im Veräußerungs-Zeitraum 2022 bis 2024 erhalten. Es handelt sich bei den verkauften Vergleichsobjekten um als Gartenland genutzte Grundstücke (preisbestimmende Nutzung und Katasternutzung), die sich in den Gemarkungen Großauheim, Kesselstadt und Klein-Auheim befinden. Für Steinheim

liegen stichtagsnah (2-Jahreszeitraum) keine vergleichbaren Grundstücksverkaufspreise vor. Der letzte vergleichbare Kauffall in Steinheim (Gemarkung Klein-Steinheim) stammt aus dem 2. Quartal 2021. Hier wurde ein Kaufpreis von 35,75 €/m² festgestellt. Ob dieser eine Verkaufspreis repräsentativ für Gartenland-Grundstücke in Klein-Steinheim ist, kann ohne Weiteres nicht beurteilt werden. Daher werden in vorliegender Wertermittlung die vorhandenen Kauffälle mit dem vorliegend zu bewertenden Grundstück in Beziehung gesetzt und sachverständig wie folgt beurteilt.

Alle Grundstücke aus der Kaufpreissammlung weisen mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbare bzw. ähnlich gleichmäßige Zuschnitte und Oberflächen bzw. topografische Gegebenheiten auf. Die Grundstücksflächen liegen zwischen rd. 650 m² und rd. 1.100 m² und sind somit vergleichbar, zumal bei der Auswertung der Vergleichskaufpreise eine signifikante Abhängigkeit von der Grundstücksgröße nicht erkennbar ist. Die verkauften Grundstücke befinden sich in Siedlungsnähe, z.T. in Angrenzung an die örtliche Wohnbebauung, z.T. bis zu 300 Metern entfernt von der örtlichen Bebauung (Gewerbe- oder Wohngebiete). Auch hinsichtlich der Siedlungsnähe zeigen sich keine signifikanten Abhängigkeiten zwischen der Höhe des jeweiligen Bodenrichtwerts und den festgestellten Verkaufspreisen.

Die Vergleichsobjekte unterscheiden sich deutlich hinsichtlich ihres Bodenrichtwertniveaus, das zwischen 10,00 €/m² und 40,00 €/m² liegt. Entsprechend zeigt sich eine große Spannenweite bei den Verkaufspreisen. Die Kaufpreise der Grundstücke liegen zwischen 9,68 €/m² und 62,31 €/m². Hierbei ist allerdings zu beachten, dass diese Verkaufsfälle alle in Bereichen liegen, die vom Gutachterausschuss als „sonstige Flächen“ mit Nutzungsart Kleingartenfläche ausgewiesen wurden.

Das hier zu bewertende Grundstück liegt jedoch in einem Gebiet, das vom Gutachterausschuss als Landwirtschaftsfläche mit Nutzungsart Ackerland ausgewiesen ist und einen Bodenrichtwert von 3,60 €/m² aufweist. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass die überwiegende Mehrzahl der benachbarten Grundstücke auch im weiteren Umgriffsbereich keine Ackerlandnutzung tatsächlich aufweisen, sondern faktisch als Freizeitgarten mit entsprechenden baulichen Anlagen (z.B. Gartenhäusern/Hütten, Einfriedungen) genutzt werden. Es ist davon auszugehen, dass das Bewertungsobjekt durch den vorhandenen Baumbestand und wilden Aufwuchs schon seit Jahren nicht als Ackerland genutzt wurde und durch diesen Zeitverlauf ohne Weiteres auch künftig nicht mehr als solches genutzt werden kann. Der geltende Bebauungsplan für das hier zu Rede stehende Gebiet sieht kleinteilige Parzellierungen mit der Nutzung Kleingartengebiet vor. Das Bewertungsgrundstück überlagert in Teilbereichen die im Planteil eingezeichneten Parzellierungen.

Aufgrund der vorgenannten Besonderheiten ergibt sich eine nicht unerhebliche Unschärfe bzgl. der möglichen Nachfolgenutzungen. Der Unterzeichner geht in vorliegender Wertermittlung davon aus, dass durch die überwiegend vorhandene tatsächliche Nutzung der Nachbargrundstücke als Kleingarten sowie auf der Grundlage der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsart (Grünfläche/Kleingarten) eine dauerhafte legale Nutzung als Kleingarten möglich ist.

Die Datenrecherche des Sachverständigen ergab folgende Bodenrichtwerte für „Sonstige Flächen“ mit Nutzungsart „Kleingartenfläche“ im näheren Umkreis des Bewertungsobjekts:

	Gemarkung	Bodenrichtwertzonen-Nummer	Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2022 bzw. 01.01.2024)
1	Groß-Steinheim	9070014	20,00 €/m ²
2	Kesselstadt	9330007	40,00 €/m ²
3	Kesselstadt	17	15,00 €/m ²
4	Kesselstadt	9330024	16,00 €/m ²
5	Hanau	61	16,00 €/m ²
6	Hanau	54	20,00 €/m ²
7	Großauheim	9040030	20,00 €/m ²
8	Großauheim	9040046	25,00 €/m ²
9	Kleinauheim	9360009	20,00 €/m ²
10	Kleinauheim	8	20,00 €/m ²
		Mittelwert	21,20 €/m ²
		Median	20,00 €/m ²

Bei der Auswertung der vorliegenden Kaufpreise des Gutachterausschusses ist festzustellen, dass die verkauften Grundstücke sowohl Preise unter als auch über dem vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwert aufweisen. Im Durchschnitt lagen die Kaufpreise rd. 22 % über dem vom Gutachterausschuss ermittelten/festgesetzten Bodenrichtwert.

Ausgehend von dem o. ermittelten Median von 20,00 €/m² Bodenwert wird ein Zuschlag von 22 % für das zu bewertende Grundstück als sachgerecht erachtet: 20,00 €/m² + 22 % = 24,40 €/m²

4.3.3 Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterungen
Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	20,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+ 4,40 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 24,40 €/m ²	
Fläche	× 1.119,00 m ²	
Bodenwert	= 27.303,60 €	
Bodenwert rd.	= 27.300,00 €	

Der Vergleichswert des Grundstücks, Gemarkung Klein-Steinheim, Flurstück 383, Auf die Lachengräben, wird zum Wertermittlungsstichtag 15.07.2024 mit rd. 27.300,00 € ermittelt.

4.4 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

des unbebauten Grundstücks (Grünfläche, Gartenland)

eingetragen im Grundbuch von Klein-Steinheim Blatt 4965,
Flur 4, Flurstück 383, Landwirtschaftliche Fläche, Waldfläche, Größe 1.119 m²

Auf die Lachengräben, 63456 Hanau

wird zum **Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 15.07.2024** mit

27.300,00 €

in Worten: **siebenundzwanzigtausenddreihundert Euro** geschätzt.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

25.09.2024

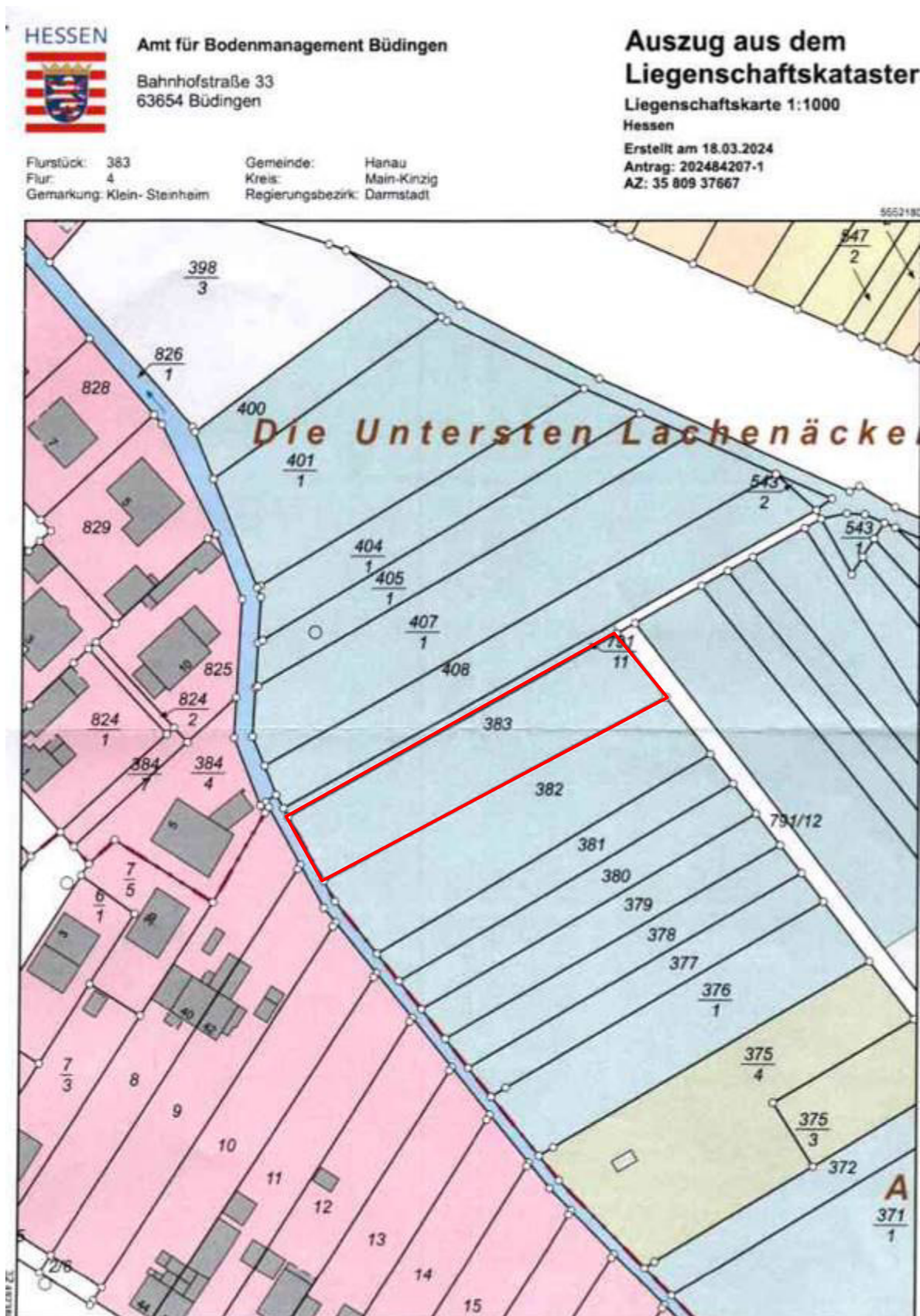
Andreas Nasedy, Sachverständiger

5 ANHANG

5.1 Verzeichnis des Anhangs

- 5.2 Liegenschaftskarte
- 5.3 Luftbild
- 5.4 Auszüge aus dem Bebauungsplan
- 5.5 Rechtsgrundlagen

5.2 Liegenschaftskarte



5.3 Luftbild



Abb. 3: Luftbild (ohne Maßstab); Detail: Flurstück 383; Auf die Lachengraben; Quelle: Geoportal Hessen; Roteintragung d.d. SV

5.4 Auszug aus dem Bebauungsplan

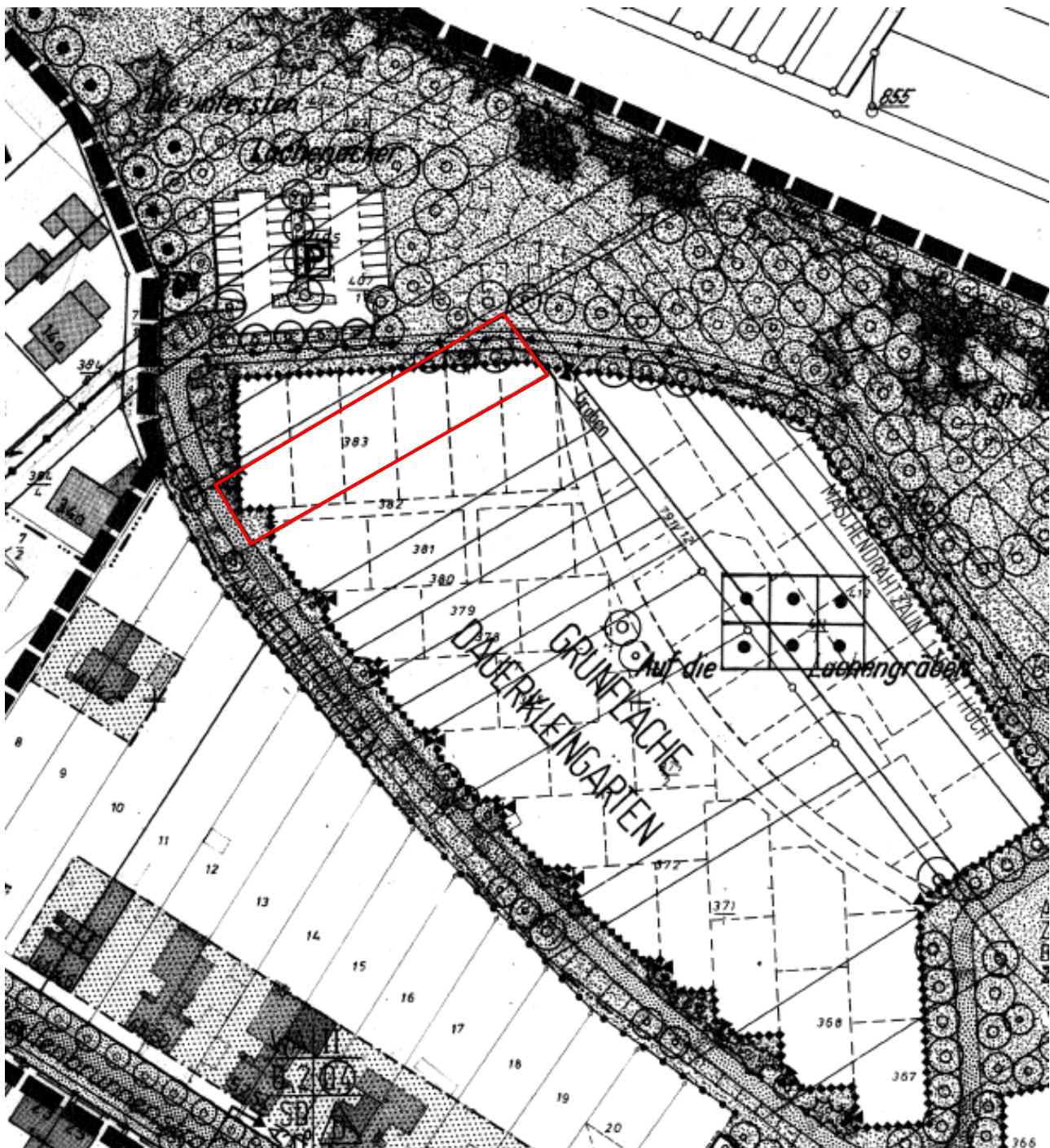


Abb. 4: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 727 „Lachengraben“, Planteil; Quelle: Stadt Hanau; Roteintragung d.d. SV

6. SONSTIGE DARSTELLUNGEN U. FESTSETZUNGEN



Grünflächen



Parkanlage



Dauerkleingärten

3.8 Für die Flächen für Dauerkleingärten gelten folgende Festsetzungen :

- 3.8.1 Die Gartenhäuser sind in Holz- oder Steinbauweise herzustellen.
- 3.8.2 Gartenhäuser sind mit geneigten Dächern auszuführen. Die Mindestneigung beträgt 10°.
- 3.8.3 Die Gartenhäuser sind Naturfarben oder in gedeckten Farbtönen anzulegen.
- 3.8.4 Gartenhäuser dürfen höchstens 15 qm Grundfläche und 6 qm überdachter Freisitz haben.
- 3.8.5 Ein Kleingarten darf nicht größer als 300 qm sein.

Abb. 5: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 727 „Lachengraben“, Textliche Festsetzungen; Quelle: Stadt Hanau; Rotteintragung d.d. SV

5.5 Rechtsgrundlagen

- BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); letzte Änderung durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184))
- BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); letzte Änderung durch Gesetz vom 14.03.2023 (BGBl. S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. IS. 42, ber. S. 2909; 2003 S. 738); letzte Änderung vom 14.03.2023 (BGBl. I S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BewG:** Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 16.12.2020 (BGBl. I S. 2294); Stand: Neugefasst durch Bek. V. 01.02.1991 I 230, zuletzt geändert durch Art. 20 G v. 16.12.2022 I 2294
- GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728); in Kraft getreten am 1.11.2020
- HBO:** Hessische Bauordnung vom 28. Mai 2018, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582)
- ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
- SW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie) in der Fassung vom 05.09.2012 (BANz AT 18.10.2012)
- EW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie) in der Fassung vom 12.11.2015 (BANz AT 04.12.2015 B4)
- VW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie) in der Fassung vom 20.03.2014 (BANz AT 11.04.2014)
- BRW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie) vom 11.01. 2011 (BANz. Nr. 24 vom 11.02.2011 S. 597)
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 1. Januar 1900 (Art. 1 EGZVG); letzte Änderung durch Art. 24 vom 19.12 2022; (BGBl. I S.2606)

Zur Wertermittlung herangezogene Quellen und Literatur u.a.:

Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 10. aktualisierte und vollständig überarbeitete Auflage. Reguvis Fachmedien GmbH. Köln 2023

Rössler, R. u.a.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten: Eine umfassende Darstellung der Rechtsgrundlagen und praktischen Möglichkeiten einer zeitgemässen Verkehrswertermittlung. 8., aktualisierte Auflage. Luchterhand. München 2004

Kröll, R., Hausmann, A., Rolf, A.: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015. Werner Verlag. Köln 2015

Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises - Geschäftsstelle (Hrsg.): Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises 2024. Amt für Bodenmanagement Büdingen. Mai 2024

Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises (Hrsg.): Immobilienmarktbericht 2024. Daten des Immobilienmarktes Südhessen ohne die Städte Darmstadt und Offenbach. Juli 2024

6 FOTOS



Foto des SV: Ansicht von Osten



Foto des SV: Ansicht von Südwesten