Aktenzeichen: 42 K 19/25

Ronny Kazyska

Verkehrswertgutachten

für das

Amtsgericht Hanau

Auftrag:	**Verkehrswertgutachten**
Objektart:	unbebautes Grundstück baureifes Land
Anschrift:	Spechtstraße 4 D-61137 Schöneck
Qualitätsstichtag:	10. Februar 2026
Wertermittlungsstichtag:	10. Februar 2026
besichtigt durch:	Herr Ronny Kazyska



am: 10.02.2026

Ergebnisse der Wertermittlung zum Bewertungsstichtag:

	Verkehrswertgutachten Stichtag: 10.02.2026
Bodenwert	189.000 €
Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB	**189.000 €**

Frankfurt am Main, den 13.04.2026

-Internetversion-

Ronny Kazyska, M.Sc.

Zertifizierter Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke · HypZert F

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

Messeturm • 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:

- Auftragsschreiben vom 05.01.2026
- Beschluss vom Amtsgericht Hanau in der Zwangsversteigerungssache mit Aktenzeichen 42 K 19/25 vom 05.01.2026
- Grundbuchauszug Blatt 1430 vom 05.01.2026 des Grundbuchs von Büdesheim / Amtsgericht Hanau
- Baulastenauskunft des Main-Kinzig-Kreises vom 03.04.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 09.04.2025

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

- Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen vom 24.02.2026
- Liegenschaftsplan vom 01.04.2026

1. Allgemeines

1.1 Wertermittlungszweck

Dieses Gutachten wird gemäß Auftragsschreiben vom 05.01.2026 sowie dem Beschluss vom 05.01.2026 mit dem Aktenzeichen 42 K 19/25 für das Amtsgericht Hanau als Auftraggeberin erstattet.

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

1.2 Wertermittlungsstichtag

Als Wertermittlungsstichtag wurde der 10.02.2026 angenommen. Die Objektbesichtigung fand am 10.02.2026 statt. Das Bewertungsgrundstück war frei zugängig. Als Qualitätsstichtag wurde der 10.02.2026 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 sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Bodenverunreinigungen, Altlasten oder Baugrundverhältnisse) wird ausgeschlossen.

Bauliche Untersuchungen (z.B. hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz oder schadstoffbelasteter Bauteile) waren aufgrund der fehlenden Bebauung nicht erforderlich und wurden nicht durchgeführt.

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. Grundstücksgröße, planungsrechtliche Situation, Erschließungszustand und Nutzung) konnten für die Bewertung zum 10.02.2026 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.

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

1.4 Besichtigung

Die Objektbesichtigung fand am 10.02.2026 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:

[redacted]	Vertreter Verfahrensbevollmächtigte Vertreterin Verfahrensbevollmächtigte
- Ronny Kazyska	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 05.01.2026 (letzte Änderung vom 14.11.2025) über das Grundstück entnommen. Es wird davon ausgegangen, dass seit dem Abdruck bis zum Wertermittlungsstichtag keine Änderungen eingetreten sind.

Amtsgericht: Hanau
Grundbuch von: Büdesheim
Blatt: 1430

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
9	Büdesheim	2	411	Gebäude- und Freifläche, Spechtstr. 4	462 m²
Grundstücksgröße gesamt					462 m²

Gemäß dem Beschluss des Amtsgerichts Hanau vom 05.01.2026 ist ausschließlich das im Bestandsverzeichnis unter lfd. Nr. 9 geführte Grundstück Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung.

Das Grundbuch enthält im Bestandsverzeichnis weitere Grundstücke. Diese werden im Gutachten aus Gründen der Vollständigkeit nachrichtlich wiedergegeben. Eine wertmäßige Berücksichtigung dieser Grundstücke erfolgt nicht.

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Büdesheim	5	436	Ackerland in den Kappesgärten	1.796 m²
2	Büdesheim	1	395	Hof- und Gebäudefläche Mühlstrasse 23	252 m²
3	Büdesheim	1	397/1	Gebäude- und Freifläche, Mühlstraße 23	511 m²
4	Büdesheim	5	407	Ackerland, durch den Rennweg	340 m²
7	Büdesheim	5	167	Gartenland, an den Kappesgärten	361 m²

Abteilung I (Eigentümer)
Laufende Nummer 3:

[redacted]

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)
In Abteilung II des Grundbuchs sind unter den laufenden Nummern 1 bis 7 folgende Belastungen eingetragen:

Laufende Nummer 1:
laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 6
-gelöscht-

Laufende Nummer 2:
laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 6
-gelöscht-

Laufende Nummer 3:
laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 10
-gelöscht-

Laufende Nummer 4:
laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 5
-gelöscht-

Laufende Nummer 5:
laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 9
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hanau - Abt. 42 - Zwangsversteigerungsabteilung, 42 K 19/25); eingetragen am 15.05.2025.

Laufende Nummer 6:
laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 3
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hanau - Abt. 42 - Zwangsversteigerungsabteilung, 42 K 50/25); eingetragen am 13.08.2025.

Laufende Nummer 7:
laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 2
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hanau - Abt. 42 - Zwangsversteigerungsabteilung, 42 K 49/25); eingetragen am 14.10.2025.

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 wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 5:
Die Eintragung bezieht sich auf das Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Aktenzeichen 42 K 19/25. Dieses Verkehrswertgutachten wurde für das aufgeführte Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Der Eintragung wird insofern in diesem Gutachten keine Wertrelevanz beigemessen.

Beurteilung laufende Nummer 6:
Die Eintragung in Abteilung II unter lfd. Nr. 6 betrifft ein anderes im Grundbuch geführtes Grundstück. Dieses Grundstück ist gemäß Beschluss des Amtsgerichts Hanau vom 05.01.2026 nicht Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung. Eine wertmäßige Berücksichtigung erfolgt nicht.

Beurteilung laufende Nummer 7:
Die Eintragung in Abteilung II unter lfd. Nr. 7 betrifft ein anderes im Grundbuch geführtes Grundstück. Dieses Grundstück ist gemäß Beschluss des Amtsgerichts Hanau vom 05.01.2026 nicht Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung. Eine wertmäßige Berücksichtigung erfolgt nicht.

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

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

2.2 Baulasten

Gemäß der schriftlichen Baulastenauskunft des Bauordnungsamts des Main-Kinzig-Kreises vom 03.04.2025 ist auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulast eingetragen.

2.3 Denkmalschutz

Eine Auskunft über Denkmalschutz wurde vom Auftraggeber nicht zur Verfügung gestellt. Gemäß der frei zugänglichen Datenbank (https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/) über Kulturdenkmäler in Hessen ist das Bewertungsobjekt zum Stand 28.03.2026 kein Bodendenkmal.

2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Die Untersuchung und Bewertung des Baugrunds hinsichtlich seiner Tragfähigkeit gehören nicht zum Gutachtenauftrag und wurden nicht vorgenommen. Im Gutachten wird von geeigneten Untergrundverhältnissen und angemessener technischer Baumaßnahmen für die Standfestigkeit ausgegangen. Ein Gutachten über die Tragfähigkeit des Baugrunds wurde vom Auftraggeber nicht zur Verfügung gestellt.

Die Untersuchung und Bewertung des Bodens hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und wurden nicht vorgenommen. Gemäß der Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen vom 24.02.2026 liegen keine Erkenntnisse über Belastungen des Bewertungsgrundstücks vor. 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.

2.5 Bau- und Planungsrecht

Flächennutzungsplan

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

Bebauungsplan

Dem Internetportal der Gemeinde Schöneck (https://www.schoeneck.de/leben-wohnen/bauen-wohnen/bauen/bebauungsplaene/bebauungsplan-buedesheim/) nach befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Sudetenstraße", der am 28.06.2008 rechtsverbindlich wurde.

Die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans wurde auf Nachfrage vom Fachbereich Stadtentwicklung der Gemeinde Schöneck am 01.04.2026 bestätigt.

Der Bebauungsplan beinhaltet u.a. folgende Festsetzungen, die sich auf das Bewertungsobjekt beziehen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,35
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,7
- Zahl der Vollgeschosse: II
- offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Traufhöhe: max. 6,50 m
- nur geneigte Dachflächen mit Dachneigung 15-45°

In Ergänzung zum Bebauungsplan "Sudetenstraße" ist im gesamten Gebiet der Gemeinde Schöneck eine Stellplatzsatzung mit Festsetzungen über die Anzahl der Herstellung von PKW-Stellplätzen und Fahrradabstellplätze seit dem 26.11.2019 rechtsgültig.

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 Auskunft der Gemeinde Schöneck vom 09.04.2026 sind für das Bewertungsgrundstück noch Kanalhausanschlussbeiträge zu entrichten. Diese werden erst im Rahmen einer zukünftigen Antragstellung erhoben und können je nach Antrag variieren. Bei den genannten Beiträgen handelt es sich nicht um Erschließungsbeiträge im Sinne des Baugesetzbuches, sondern um Anschlussbeiträge für die leitungsgebundene Versorgung. Solche Beiträge sind nicht Bestandteil der Bodenrichtwerte und entstehen regelmäßig erst im Zuge einer Bebauung.

Die Bewertungsunterlagen und Ortsbegehung ließen keine weiteren Hinweise auf offene Erschließungskosten erkennen. Es wird davon ausgegangen, dass die Erschließungsbeiträge im Sinne des Baugesetzbuches am Wertermittlungsstichtag entrichtet sind. Sollte sich erweisen, dass die vorgenannten Annahmen nicht zutreffen, ist das Gutachten gegebenenfalls zu modifizieren.

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 30.03.2026 nicht in einem gefährdeten Bereich.

2.10 Lagebeschreibung

2.10.1 Makrolage

Die Gemeinde Schöneck mit ca. 11.837 Einwohnern (Stand: 31.12.2024) liegt ca. 20 km nordöstlich von Frankfurt am Main bzw. ca. 60 km südöstlich von Gießen im Main-Kinzig-Kreis im hessischen Regierungsbezirk Darmstadt.

Schöneck grenzt im Norden an die Stadt Niddatal (Wetteraukreis), im Nordosten an die Stadt Nidderau, im Osten an die Stadt Bruchköbel, im Südosten an die Stadt Hanau, im Süden an die Stadt Maintal und im Westen an die Gemeinde Niederdorfelden und die Stadt Karben (Wetteraukreis).

Die Gemeinde gliedert sich in die Ortsteile Büdesheim, Kilianstädten und Oberdorfelden.

Der Main-Kinzig-Kreis hat laut MB Research im Jahr 2025 mit 101,8 (Bundesdurchschnitt: 100) einen überdurchschnittlichen Kaufkraftindex pro Einwohner. Die Kaufkraft beträgt auf einer -pro Kopf- Basis im Jahr 2025 31.110 €. Die Arbeitslosenquote liegt im Main-Kinzig-Kreis mit 5,6 % im Februar 2026 unter dem Bundesdurchschnitt von 6,5 %.

Die Gemeinde Schöneck weist eine überwiegend wohnbaulich geprägte Struktur auf. Die Gewerbestruktur ist klein- und mittelständisch geprägt. Der Standort profitiert von der Lage im wirtschaftsstarken Rhein-Main-Gebiet sowie der Nähe zu den Oberzentren Frankfurt am Main und Hanau. Gewerbliche Nutzungen beschränken sich im Wesentlichen auf kleinere und mittlere Betriebe sowie lokal ausgerichtete Dienstleistungen. Größere Industrieansiedlungen sind nicht vorhanden.

Aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung an die umliegenden Oberzentren besteht eine enge funktionale Verflechtung mit den dortigen Arbeitsmärkten. Ein erheblicher Anteil der erwerbstätigen Bevölkerung ist als Berufspendler tätig. Schöneck übernimmt im regionalen Kontext vorwiegend die Funktion eines Wohnstandortes mit Anbindung an die wirtschaftlichen Zentren der Region. Die Nachfrage nach Wohnraum wird durch die wirtschaftliche Stärke des Rhein-Main-Gebiets sowie die Nähe zu bedeutenden Beschäftigungsstandorten gestützt. Eigene gewerbliche Entwicklungspotentiale bestehen vor allem in begrenztem Umfang innerhalb ausgewiesener Gewerbeflächen. Bedeutende Arbeitgeber befinden sich überwiegend außerhalb des Gemeindegebiets, insbesondere im Main-Kinzig-Kreis sowie in den angrenzenden Oberzentren. Der größte Arbeitgeber in Schöneck ist die Autokontor Bayern GmbH.

Schöneck verfügt über keinen direkten Autobahnanschluss. Die Gemeinde ist mit der B 521, die durch den Ortsteil Büdesheim verläuft, gut an das deutsche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Bundesstraße B 521 verbindet Schöneck mit den Städten Frankfurt am Main und Nidderau. Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle 'Maintal-Dörnigheim' an der A 66 liegt vom Gemeindezentrum ca. 10 km entfernt.

Schöneck ist mit drei Haltepunkten des Rhein-Main-Verkehrsverbundes in das deutsche Eisenbahnnetz integriert. Dadurch existieren Direktverbindungen u.a. nach Frankfurt am Main, Nidderau und Bad Vilbel.

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

Demografische Entwicklung

Gemäß der Hessen Agentur beträgt die Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Schöneck im Zeitraum von 2024 bis 2040 -2,7 %. Im gleichen Zeitraum beläuft sich die Bevölkerungsprognose für den Regierungsbezirk Darmstadt +2,1 % sowie für das Bundesland Hessen +1,0 %. Das Durchschnittsalter steigt in der Gemeinde Schöneck gemäß Prognose von 45,4 Jahren im Jahr 2024 auf 47,5 Jahre im Jahr 2040.

Die Bevölkerungsdichte beträgt 551 Einwohner je km². Zum 31.12.2024 waren 5.800 Wohnungen vorhanden. Der Wohnungsbestand ist seit 2014 um +5,0 % gestiegen.

Überregionale Anbindung

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Frankfurt am Main	20 km	0:20 h
Offenbach am Main	25 km	0:25 h
Darmstadt	50 km	0:50 h
Wiesbaden	55 km	0:50 h
Mainz	65 km	1:00 h
Mannheim	110 km	1:15 h
Würzburg	120 km	1:20 h
München	400 km	4:00 h
Berlin	540 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 Fahrtzeiten sind ebenfalls per Routenplaner errechnet und daher idealtypisch für die genannten Strecken.)

2.10.2 Mikrolage

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im nördlichen Bereich der Gemeinde Schöneck im Ortsteil Büdesheim in der Spechtstraße. Das Areal liegt innerhalb von Büdesheim in einem ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet in fußläufiger Nähe zum Bahnhaltepunkt Schöneck-Büdesheim. Bei der Spechtstraße handelt es sich um eine verkehrsarme Anliegerstraße, die ausschließlich der Erschließung der angrenzenden Grundstücke dient. Die Straße verläuft innerhalb eines gewachsenen Wohngebiets im Ortsteil Büdesheim. Die Bebauung entlang der Spechtstraße ist durch freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in aufgelockerter Bauweise geprägt. Die Grundstücke weisen unterschiedliche Größen und Zuschnitte auf.

Westlich der Spechtstraße verläuft die Bahntrasse der Niddertalbahn mit dem Haltepunkt Schöneck-Büdesheim in fußläufiger Entfernung. Dadurch besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Geräuschimmissionen aus dem Bereich der Bahntrasse können nicht ausgeschlossen werden.

Die Bundesstraße B 521 führt im Nordosten nach Nidderau sowie im Südwesten nach Frankfurt am Main. Die Kreisstraße K 853 verbindet die beiden Schönecker Ortsteile Büdesheim und Kilianstädten. Die Stadt Bad Vilbel und der Frankfurter Stadtteil Nieder-Erlenbach sind westlich über die Landesstraße L 3008 angebunden. Die südlich gelegene Stadt Maintal ist von Schöneck aus mittels der Landesstraße L 3205 sowie der Kreisstraße K 872 erreichbar. Im Südosten besteht über die Landesstraße L 3008 Anschluss zur Stadt Hanau. Über die Bundesstraße B 45 gelangt man im Südosten zur Stadt Bruchköbel. Die nächstgelegene Anschlussstelle zur Autobahn A 66 'Maintal-Dörnigheim' ist südlich über die Bundesstraße B 521 erreichbar.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird überwiegend durch Wohnbebauung in offener und geschlossener Bauweise geprägt. Das Bewertungsobjekt ist ein unbebautes Grundstück innerhalb eines im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiets. Die Gemeindeverwaltung ist südlich im Ortsteil Kilianstädten in ca. 4 km Entfernung vorzufinden. Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind im Gemeindegebiet in ausreichendem Umfang vorhanden. Die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit ist ein Nahversorgungszentrum mit Rewe, Aldi und Rossmann in der Uferstraße in etwa 3 km Entfernung. In Schöneck befinden sich drei Grundschulen. Ärzte und Apotheken sind in der Gemeinde vorhanden. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt zur A 66 'Maintal-Dörnigheim' liegt vom Bewertungsobjekt ca. 13 km in südwestlicher Richtung entfernt. Der Bahnhaltepunkt 'Schöneck-Büdesheim' mit S-Bahn-Anschluss liegt westlich im unmittelbaren Umfeld. Die Bushaltestelle 'Schöneck-Büdesheim Nachtweide' befindet sich in ca. 500 m Entfernung zum Bewertungsobjekt.

Verkehrsanbindung

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Bushaltestelle	0,5 km	2 Min.
Gemeindeverwaltung	4,0 km	8 Min.
Bahnhof Büdesheim	0,2 km	1 Min.
Ziel	**Entfernung**	**Fahrzeit**
Bundesstraße B 521	1,0 km	3 Min.
Bundesstraße B 45	3,0 km	5 Min.
Landesstraße L 3008	4,5 km	7 Min.
Kreisstraße K 853	1,5 km	3 Min.
Autobahn A 66	13,0 km	14 Min.
Flughafen Frankfurt	39,0 km	33 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. Fahrtzeiten 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 Bahnhaltepunkt Schöneck-Büdesheim können Geräuschimmissionen nicht ausgeschlossen werden. Die Gemeinde Schöneck ist zudem wegen dem Flughafen Frankfurt am Main 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 Bewertungsgrundstück weist eine unregelmäßige Grundstücksform auf. Die Grundstücksgrenzen verlaufen nicht parallel und sind durch mehrere Richtungswechsel geprägt. Die Grundstücksbreite variiert im Verlauf. Der straßenseitige Bereich ist verengt ausgebildet. Der rückwärtige Grundstücksteil weitet sich auf.

Das Bewertungsgrundstück weist eine überwiegend ebene bis leicht geneigte Topographie auf. An der Ostseite im hinteren Grundstücksbereich ist ein leichter Geländeanstieg vorhanden, der von Bewuchs und einer Böschung geprägt ist.

Die Grundstücksfläche ist aktuell nicht baulich genutzt und wird als Freifläche mit teilweiser Lager- und Abstellnutzung verwendet. Auf dem Grundstück befinden sich Lagerstrukturen wie u. a. Container, Unterstände und Materiallagerungen.

Die Oberflächenbefestigung ist uneinheitlich ausgeführt. Teilbereiche bestehen aus unbefestigten sowie geschotterten Flächen. Die angrenzenden Grundstücksbereiche sind dagegen mit Pflasterflächen befestigt.

Die Zuwegung zum Grundstück erfolgt über die Spechtstraße, die als verkehrsarme Anliegerstraße ausgebildet und vollständig befestigt ist. Die Erreichbarkeit des Grundstücks ist augenscheinlich uneingeschränkt gegeben.

Die Umgebungsbebauung ist durch freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit zugehörigen Nebenanlagen geprägt. Die angrenzenden Grundstücke weisen Außenanlagen mit überwiegend befestigten Zufahrts- und Stellplatzflächen auf.

Das Bewertungsgrundstück ist ortsüblich erschlossen. Die leitungsgebundene Versorgung (Wasser, Strom, Abwasser) ist im Straßenraum vorhanden. Der konkrete Anschlusszustand des Grundstücks konnte bei der Ortsbesichtigung nicht abschließend festgestellt werden.

3. Pacht- und Marktsituation

3.1 Aktuelle Vermietungssituation

Laut den vorliegenden Bewertungsunterlagen bestehen am Wertermittlungsstichtag keine Pachtverhältnisse. Das Bewertungsgrundstück wurde beim Ortstermin zu Lagerzwecken genutzt. Inwieweit diese Lagernutzung der Eigennutzung durch den gegenwärtigen Eigentümer dient oder ob eventuell ein Pachtverhältnis begründet wurde, ist nicht bekannt. In der Bewertung wird wegen fehlender anderweitiger Hinweise von einer Eigennutzung ausgegangen. Der Eigentümer hat an der Ortsbegehung nicht teilgenommen.

3.2 Aktuelle Marktsituation

Nachfolgend erfolgt eine Darstellung der aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie der übergeordneten Entwicklungen am Immobilienmarkt zum Wertermittlungsstichtag.

3.2.1 Allgemeine Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag

Zur Einordnung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden die aktuellen und prognostizierten Schlüsselindikatoren dargestellt.

D - Schlüsselindikatoren	2023	2024	2025	2026 P	2027 P
BIP-Veränderung	-0,3 %	-0,2 %	0,2 %	0,9 %	1,3 %
Inflationsrate	5,9 %	2,2 %	2,1 %	2,1 %	2,2 %
Arbeitslosenquote	5,7 %	6,0 %	6,3 %	6,2 %	5,8 %
Staatsschuldenquote	64,8 %	63,6 %	62,7 %	65,1 %	67,0 %

(Quellen: Deutsche Bundesbank, Statista, FPRE) P: Prognose

Die wirtschaftliche Entwicklung hat sich zum Ende des Jahres 2025 in Deutschland leicht verbessert. Nach den vorläufigen Angaben des Statistischen Bundesamts nahm das reale Bruttoinlandsprodukt im vierten Quartal 2025 gegenüber dem Vorquartal moderat zu. Dabei konnte sich insbesondere die Industrie nach vorherigen Schwächephasen stabilisieren. Die Exporte gingen unter anderem auf weiterhin verhaltene Ausfuhren in die Vereinigten Staaten nochmals zurück. Die Auslandsnachfrage entwickelte sich allerdings insgesamt wieder etwas positiver.

Die binnenwirtschaftliche Nachfrage gewann zuletzt an Bedeutung. Dabei wirkten vor allem staatliche Ausgabenimpulse unterstützend, die unter anderem im Bereich der Verteidigung erfolgten. Die weiterhin unterdurchschnittliche Auslastung der Produktionskapazitäten dämpfte die Investitionsbereitschaft der Unternehmen. Der Bausektor profitierte von verstärkten Modernisierungsmaßnahmen im Bereich der öffentlichen Infrastruktur sowie von einer Belebung des Ausbaugewerbes.

Zusätzliche Impulse gingen vom privaten Konsum aus. Deutlich gestiegene Löhne erhöhten die verfügbaren Einkommen der Haushalte und schufen Spielraum für höhere Konsumausgaben. Dies spiegelte sich unter anderem in steigenden realen Einzelhandelsumsätzen sowie einer Zunahme der Kraftfahrzeugzulassungen wider. Gleichzeitig trübten sich die Erwartungen der Unternehmen zuletzt wieder etwas ein. Diese Tendenz könnte auf eine verhaltene konjunkturelle Entwicklung zu Beginn des laufenden Jahres hindeuten. Die lockereren fiskalpolitischen Rahmenbedingungen dürften im weiteren Jahresverlauf zu einer stärkeren wirtschaftlichen Dynamik beitragen.

Die industrielle Produktion entwickelte sich im vierten Quartal 2025 insgesamt deutlich positiv. Bereits im November 2025 zeigte sich ein erneuter, kräftiger Produktionsanstieg gegenüber dem Vormonat. Das Produktionsniveau lag im Durchschnitt der Monate Oktober und November 2025 klar über dem des vorausgegangenen Quartals. Maßgeblich getragen wurde diese Entwicklung durch den Bereich der Investitionsgüter, in dem über nahezu alle Branchen hinweg Produktionszuwächse zu verzeichnen waren. Eine Ausnahme bildete die Automobilindustrie, in der die Herstellung von Personenkraftwagen im Dezember 2025 rückläufig war und dadurch auch das Quartalsergebnis leicht dämpfte.

Die Umsätze der Industrie hielten mit der Produktionsentwicklung nicht in gleichem Maße Schritt. Im November 2025 kam es zu einem deutlichen Umsatzanstieg. Auf Basis des Quartalsdurchschnitts lagen die preisbereinigten Erlöse allerdings nur geringfügig über dem Niveau des Vorquartals. Dies dürfte unter anderem auf einen zeitlichen Verzug zwischen Produktionsleistung und Umsatzrealisierung zurückzuführen sein.

Die Nachfrage nach Industrieerzeugnissen wurde zuletzt vor allem durch umfangreiche Aufträge aus dem Inland gestützt. Der Auftragseingang verzeichnete im November 2025 einen kräftigen Zuwachs, der maßgeblich auf vermehrte Großaufträge zurückzuführen war. Das Auftragsvolumen lag auch im Durchschnitt der Monate Oktober und November 2025 deutlich über dem des Vorquartals. Dabei spielten insbesondere staatliche Nachfrageimpulse eine Rolle, die unter anderem im Zusammenhang mit erhöhten Verteidigungsausgaben stehen.

Der Anstieg der Auftragseingänge zeigte sich auch ohne Berücksichtigung einzelner Großaufträge, wenngleich dieser im Inland deutlich moderater ausfiel. Die Nachfrage aus dem Ausland blieb trotz zwischenzeitlicher Abschwächungen im dritten Quartal 2025 insgesamt aufwärtsgerichtet. Die Auslandsaufträge gingen im November 2025 gegenüber dem Vormonat leicht zurück. Im Quartalsvergleich ergab sich weiterhin ein spürbares Wachstum.

Die Bauproduktion entwickelte sich im vierten Quartal 2025 insgesamt positiv. Der Kalendermonat November 2025 verzeichnete zwar gegenüber dem Vormonat einen leichten Rückgang, im Durchschnitt der Monate Oktober und November 2025 lag die Bautätigkeit jedoch klar über dem Niveau des vorherigen Quartals. Die Wachstumstreiber waren vor allem das Ausbaugewerbe sowie der Tiefbau. Diese Bereiche profitierten insbesondere von Investitionen in die öffentliche Infrastruktur und von Modernisierungsmaßnahmen.

Die Schwäche im Hochbau setzte sich fort. Die rückläufige Entwicklung deutet weiterhin auf eine angespannte Situation im Wohnungsbau hin. Ein erheblicher Teil der Wohnungsbauunternehmen berichtete unverändert von Auftragsmangel. Die Lage im Tiefbau blieb dagegen vergleichsweise stabil. Die unterschiedliche Entwicklung blieb damit innerhalb der Bauwirtschaft bestehen.

Im Wohnungsbau kam es im Oktober 2025 zu einem spürbaren Anstieg der Auftragseingänge. Das Auftragsvolumen im Bauhauptgewerbe war allerdings deutlich geringer als im September 2025, der noch durch umfangreiche öffentliche Aufträge geprägt war. Die Geschäftserwartungen trübten sich parallel dazu im vierten Quartal 2025 ein. Die nachhaltige Erholung der Bauwirtschaft verzögert sich weiterhin, insbesondere im Wohnungsbau.

Nach zwei Jahren rückläufiger Entwicklung verzeichnete die deutsche Wirtschaft im Gesamtjahr 2025 wieder ein leichtes Wachstum. Laut vorläufiger Angaben nahm das reale Bruttoinlandsprodukt gegenüber dem Vorjahr geringfügig um 0,2 % zu. Externe Faktoren wie handelspolitische Einschränkungen, Wechselkursentwicklungen sowie ein hoher internationaler Wettbewerbsdruck belasteten die hiesige Wirtschaft. Diese Einflüsse führten zu einer schwachen Exportentwicklung. Die politischen Unsicherheiten und die unterdurchschnittliche Auslastung der industriellen Kapazitäten wirkten dämpfend auf die Investitionstätigkeit der Unternehmen. Die Investitionen im Wohnungsbau gingen ebenfalls weiter zurück.

Die Entwicklung des privaten Konsums stabilisierte die deutsche Wirtschaft. Die deutlich gestiegenen Löhne erhöhten die verfügbaren Einkommen der Haushalte und trugen maßgeblich zum leichten Anstieg der gesamtwirtschaftlichen Leistung bei.

Der Arbeitsmarkt zeigte sich zum Jahresende 2025 insgesamt stabil. Beschäftigungsverluste in der Industrie wurden weitgehend durch Zuwächse im Dienstleistungssektor ausgeglichen. Die Zahl der Erwerbstätigen sowie der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten blieb zuletzt nahezu unverändert. Während im Verarbeitenden Gewerbe, im Handel und in der Arbeitnehmerüberlassung weiterhin Stellen abgebaut wurden, nahm die Beschäftigung insbesondere im Gesundheits- und Sozialwesen sowie in weiteren dienstleistungsnahen Bereichen zu. Im Baugewerbe blieb die Beschäftigung weitgehend stabil. Die Inanspruchnahme von Kurzarbeit ging tendenziell zurück.

Die Beschäftigungsaussichten trübten sich zuletzt ein. Die Frühindikatoren signalisierten in weiten Teilen der gewerblichen Wirtschaft zurückhaltende Einstellungspläne. Die Arbeitslosigkeit erhöhte sich zum Jahresende geringfügig. Die Arbeitslosenquote blieb nahezu unverändert. Das Arbeitsmarktniveau dürfte kurzfristig weitgehend stabil bleiben.

Die Preisentwicklung auf den vorgelagerten Wirtschaftsstufen verlief zuletzt uneinheitlich. Während die Einfuhrpreise im November 2025 gegenüber dem Vormonat anstiegen, gingen die gewerblichen Erzeugerpreise zum Jahresende leicht zurück. Dies war vor allem auf sinkende Energiepreise zurückzuführen. Im Jahresvergleich lagen sowohl die Einfuhrpreise als auch die Erzeugerpreise spürbar unter dem Vorjahresniveau.

Die Verbraucherpreisinflation verringerte sich zum Jahresende 2025 deutlich. Die Gesamtinflationsrate sank im Dezember 2025 auf etwa 2 %. Die Kerninflation ging merklich zurück. Für den Rückgang waren insbesondere rückläufige Energiepreise sowie sinkende Preise für Industriegüter ohne Energie ausschlaggebend. Nahrungsmittel verbilligten sich leicht. Die Preise für Dienstleistungen stiegen weiterhin moderat an. Die Mietpreise entwickelten sich überdurchschnittlich.

Die Inflation setzte im Jahresdurchschnitt den Rückgang fort. Die Teuerungsrate lag 2025 mit 2,3 % unter dem Niveau der beiden Vorjahre. Während Energiepreise erneut deutlich nachgaben, blieb der Preisauftrieb bei Dienstleistungen vergleichsweise hoch. Die Inflationsrate dürfte sich zum Jahresbeginn 2026 in der Nähe der 2-%-Marke stabilisieren. Entlastenden Effekten bei Strom- und Gaspreisen stehen dabei unter anderem höhere Abgaben im Bereich Verkehr und Energie gegenüber.

Laut dem Statistischen Bundesamt sind die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland im dritten Quartal 2025 weiter gestiegen. Die Preise erhöhten sich gegenüber dem Vorjahresquartal im Durchschnitt um 3,3 %. Im Vergleich zum Vorquartal betrug die Steigerung 1,0 %. Der seit Anfang 2024 zu beobachtende Aufwärtstrend setzt sich somit fort.

Die Preisanstiege waren im Jahresvergleich in allen Regionstypen zu verzeichnen. Ein- und Zweifamilienhäuser verteuerten sich insbesondere in städtischen Kreisen (+3,6 %) und in kreisfreien Großstädten (+3,5 %). Die dünn besiedelten ländlichen Kreisen verzeichneten Preiszuwächse von +3,2 %. Für Eigentumswohnungen wurden im Vorjahresvergleich unter anderem in städtischen Kreisen (+4,7 %), in kreisfreien Großstädten (+5,0 %) sowie in dicht besiedelten ländlichen Kreisen (+5,5 %) teilweise stärkere Anstiege registriert.

In den sieben größten Städten Deutschlands stiegen die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser gegenüber dem Vorjahresquartal um 2,7 % und für Eigentumswohnungen um 2,8 %. Im Vorquartalsvergleich zeigte sich ein differenziertes Bild: Während Ein- und Zweifamilienhäuser in kreisfreien Großstädten um +1,0 % zulegten, gingen die Preise in einzelnen ländlichen Regionen leicht zurück.

Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen in Deutschland verzeichnete laut dem Statistischen Bundesamt von Januar bis November 2025 eine deutliche Belebung. In diesem Zeitraum wurden insgesamt 215.500 Wohnungen in neuen sowie bestehenden Gebäuden genehmigt. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahreszeitraum einen Anstieg von 11,3 %.

Im Neubau von Wohngebäuden wurden 175.200 Wohnungen genehmigt (+13,9 %). Der Zuwachs bei Einfamilienhäusern war mit +17,0 % auf 40.700 genehmigte Wohnungen besonders ausgeprägt. Mehrfamilienhäuser verzeichneten ebenfalls einen deutlichen Anstieg um 13,5 % auf 114.800 Wohnungen. Die Zahl der Genehmigungen für Zweifamilienhäuser ging hingegen leicht um 1,6 % auf 11.500 Wohnungen zurück.

Aus dem Bereich der Umbaumaßnahmen kamen zusätzliche Impulse. In bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden wurden 36.800 Wohnungen genehmigt. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahreszeitraum einem Zuwachs von 3,1 %. Die Entwicklung der Baugenehmigungen deutet im Jahr 2025 auf eine zunehmende Bautätigkeit hin. Der Aufwärtstrend wird maßgeblich von Ein- und Mehrfamilienhäuser getragen.

3.2.2 Transaktionsmarkt

Dem Grundstücksmarktbericht 2025 für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises zufolge betrug der Geldumsatz für unbebaute Grundstücke im Jahr 2024 rd. 73 Mio. €. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr 2023 mit rd. 84 Mio. € einer Minderung von ca. 13 %.

Die Umsätze konzentrieren sich auf wenige größere Teilmärkte. Den höchsten Geldumsatz erzielt die Stadt Maintal mit rd. 25,8 Mio. €, gefolgt von der Gemeinde Rodenbach mit rd. 5,4 Mio. € sowie der Stadt Hanau mit rd. 4,8 Mio. €.

Die Umsatzschwerpunkte haben sich im Vergleich zum Vorjahr verschoben. Im Jahr 2023 wurde der höchste Geldumsatz in der Stadt Hanau mit rd. 14,3 Mio. € erzielt, gefolgt von der Stadt Langenselbold mit rd. 7,9 Mio. € und der Gemeinde Rodenbach mit rd. 7,3 Mio. €.

Die Anzahl der Kauffälle ist im Jahr 2024 mit insgesamt 761 Transaktionen gegenüber 1.043 Kauffällen im Jahr 2023 rückläufig. Dies entspricht einem Rückgang von rd. 27 % und unterstreicht eine insgesamt geringere Marktaktivität.

Im Teilmarkt Bauland (Wohnbauflächen / Gemischte Bauflächen) wurden im Jahr 2024 insgesamt 175 Kauffälle mit einem Geldumsatz von rd. 33 Mio. € registriert. Gegenüber dem Vorjahr 2023 mit 255 Kauffällen und einem Geldumsatz von rd. 49 Mio. € ergibt sich sowohl der Transaktionsanzahl als auch des Geldumsatzes ein Rückgang. Die Abnahme der Kauffälle beträgt ca. 31 % bzw. die Minderung des Geldumsatzes ca. 33 %.

In der Gemeinde Schöneck wurden im Jahr 2024 keine Kauffälle von unbebauten Grundstücken im Teilmarkt Bauland registriert. Im Vorjahr 2023 wurden 2 Kauffälle mit einem Geldumsatz von rd. 0,3 Mio. € verzeichnet.

Im Teilmarkt Bauland (Wohnbauflächen / Gemischte Bauflächen) beträgt der durchschnittliche Kaufpreis im Main-Kinzig-Kreis rd. 280 €/m². Die Spannweite innerhalb des Kreisgebiets ist groß und reicht von deutlich unterdurchschnittlichen Lagen bis hin zu hochpreisigen Teilmärkten.

In der Gemeinde Schöneck liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Bauland mit rd. 329 €/m² oberhalb des Kreisdurchschnitts. Dies deutet auf eine vergleichsweise gute Lagequalität innerhalb des Kreisgebiets hin. Aufgrund der geringen Anzahl an 7 Kauffällen aus den vergangenen drei Jahren ist die Aussagekraft eingeschränkt.

Die generalisierten Bodenrichtwerte für Bauland (Wohnbauflächen / gemischte Bauflächen) im Main-Kinzig-Kreis zum Stichtag 01.01.2024 zeigen ein differenziertes Preisniveau in Abhängigkeit von Lage und Gemeinde.

Für Wohnbauflächen liegt der mittlere Bodenrichtwert im Main-Kinzig-Kreis überwiegend in einer Bandbreite von rd. 100 €/m² bis 500 €/m². In besonders nachgefragten Lagen werden auch Werte von über 500 €/m² erreicht.

In der Gemeinde Schöneck beträgt der mittlere Bodenrichtwert für Wohnbauflächen rd. 368 €/m². Die ausgewiesene Bandbreite reicht von rd. 350 €/m² bis 400 €/m².

Für gemischte Bauflächen liegt der mittlere Bodenrichtwert in Schöneck bei rd. 259 €/m². Die Bandbreite beläuft sich von rd. 190 €/m² bis 300 €/m².

Das Bodenrichtwertniveau bewegt sich in Schöneck sowohl für Wohnbauflächen als auch für gemischte Bauflächen im oberen Bereich des Kreisgebiets.

Quellen: Deutsche Bundesbank Monatsbericht Januar 2026; Wirtschaftsstatistiken Statista.de Datenabruf am 29.01.2026; FPRE, Metaanalyse Deutschland Immobilien Januar 2026; Destatis, Preise für Wohnimmobilien im 3. Quartal 2025: +3,3 % zum Vorjahresquartal, Pressemitteilung Nr. 470 von Destatis, Baugenehmigungen für Wohnungen im November 2025: +12,5 % zum Vorjahresmonat, Pressemitteilung Nr. 18 vom 16.01.2026; Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises

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 unbebautes Grundstück. 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 für Wohnbaufläche

Gemäß des hessischen Bodenrichtwertinformationssystems (BORIS Hessen) hat der lokale Gutachterausschuss für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises zum Stichtag 01.01.2024 für Wohnbaufläche einen Bodenrichtwert in Höhe von 360 €/m² veröffentlicht.

Quelle:	www.geoportal.hessen.de
Gemeinde:	Schöneck
Gemarkung:	Büdesheim
Zone:	8890005
Stichtag Bodenrichtwert:	01.01.2024
Bodenrichtwert:	360 €/m²
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Entwicklungszustand:	baureifes Land erschließungsbeitragsfrei
Fläche des Richtwertgrundstücks:	550 m²

Bodenwertermittlung

Der Gutachterausschuss für den Bereich Main-Kinzig-Kreis hat im Grundstücksmarktbericht 2025 Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksflächen von 150 m² bis 1.500 m² veröffentlicht, die bei unterschiedlichen Grundstücksgrößen von Ein-/Zweifamilienhäusern zu verwenden sind. Diese gelten für Bodenrichtwerte unterhalb von 400 €/m². Für das Bewertungsgrundstück beträgt der Umrechnungskoeffizient ca. 1,05 und wurde auf Grundlage dieser Umrechnungskoeffizienten abgeleitet.

Der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 beträgt 360 €/m². Die Entwicklung des Bodenpreisniveaus bis zum Wertermittlungsstichtag wurde anhand der im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten gemeindebezogenen Bodenpreisindexreihe überprüft. Für die Gemeinde Schöneck ergibt sich im Zeitraum 2022 bis 2024 für Wohnbauflächen eine Preissteigerung von rd. 8 %.

Unter Berücksichtigung dieser Entwicklung sowie der bis zum Wertermittlungsstichtag fortwirkenden Markttendenz wird der Bodenrichtwert sachverständig auf rd. 390 €/m² angepasst.

Der Bodenwert beläuft sich unter Berücksichtigung des angepassten Bodenrichtwerts und des Umrechnungskoeffizienten auf rd. 410 €/m² (390 €/m² × 1,05 = rd. 410 €/m²).

Der angepasste Bodenwert wird unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße als marktgerecht angesetzt.

462 m²	x	410 €/m²	=	189.420 €
Rundungsbetrag			(-0,22 %)	-420 €
Bodenwert			rund	**189.000 €**

5. Sonderwerte besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Im vorliegenden Fall sind auf Basis der vorliegenden Bewertungsunterlagen und der Ortsbesichtigung 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	189.000 €
Verkehrswert per 10. Februar 2026	**189.000 €**

Verkehrswert in Worten: **einhundertneunundachtzigtausend Euro**

7. Verhältniszahlen

Verkehrswert

Verkehrswert/Grundstücksfläche rd.	409 €/m²

8. Fragen des Amtsgerichts zum Bewertungsobjekt

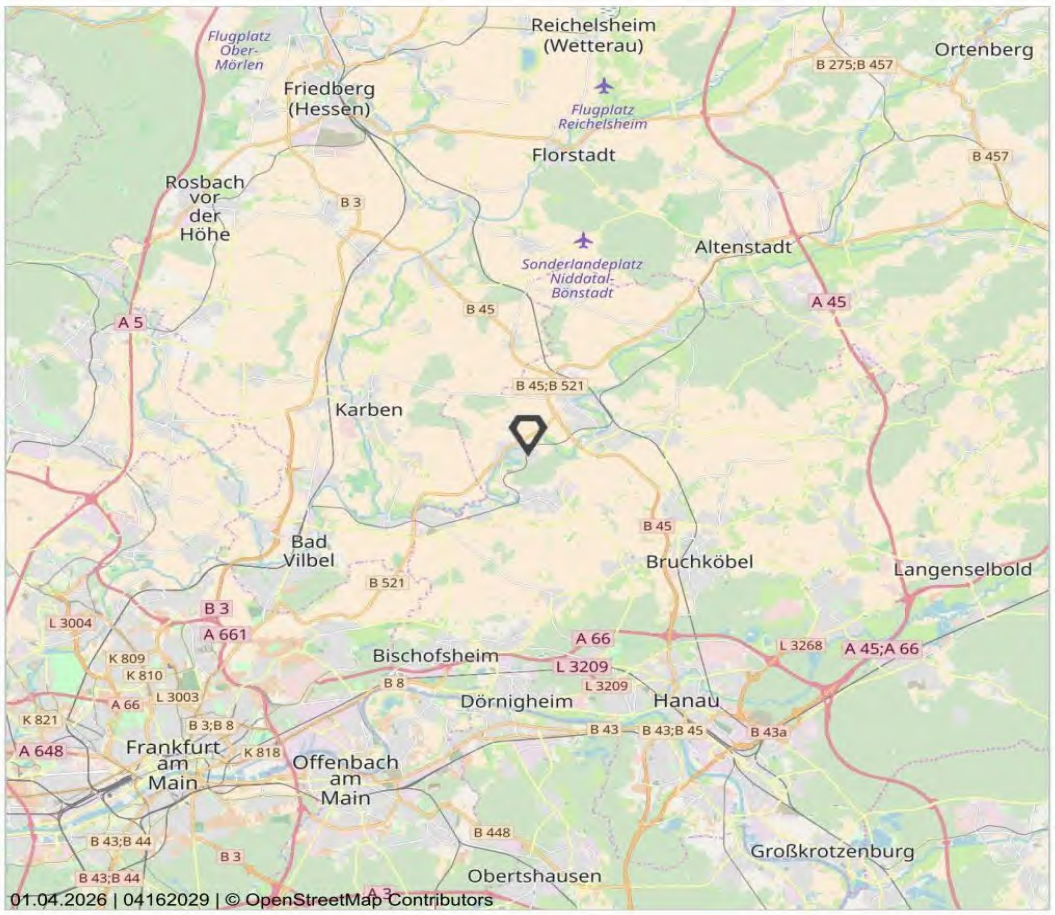
- **Mieter und/oder Pächter vorhanden?**
  Den herangezogenen Bewertungsunterlagen ist kein Hinweis auf ein bestehendes Pachtverhältnis zu entnehmen. Das Bewertungsgrundstück wurde bei der Ortsbegehung zu Lagerzwecken genutzt. Inwieweit eine Eigennutzung durch den Eigentümer vorliegt oder ein Pachtverhältnis mit Dritten besteht, ist am Wertermittlungsstichtag nicht bekannt. Der konkrete Nutzungsstatus konnte bei der Ortsbesichtigung nicht abschließend festgestellt werden.
- **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 auf einen Gewerbebetrieb zu entnehmen. Bei der Ortsbegehung wurden keine eindeutigen Anhaltspunkte für das Vorliegen eines Gewerbebetriebs festgestellt. Aufgrund der festgestellten Lagernutzung kann eine gewerbliche Nutzung nicht abschließend ausgeschlossen werden.
- **Existieren Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht in dieser Bewertung berücksichtigt sind?**
  Bei der Ortsbegehung wurden bewegliche Gegenstände wie u. a. ein Traktor, ein Wohnmobil sowie weitere untergeordnete Geräte festgestellt, die nicht Bestandteil der Bewertung sind. Darüber hinaus wurden keine weiteren Maschinen oder Betriebseinrichtungen identifiziert. 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?**
  Gemäß der Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen vom 24.02.2026 liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vor. Bei der Ortsbegehung ergaben sich keine Verdachtsmomente. Eine gutachterliche Untersuchung des Bodens wurde nicht durchgeführt. Es wird in der Bewertung davon ausgegangen, dass das Grundstück frei von Kontaminationen ist.

Übersichtsplan

Übersichtskarte on-geo

61137 Schöneck . Hess, Spechtstr.

Geoport



01.04.2026 | 04162029 | © OpenStreetMap Contributors

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: 2026

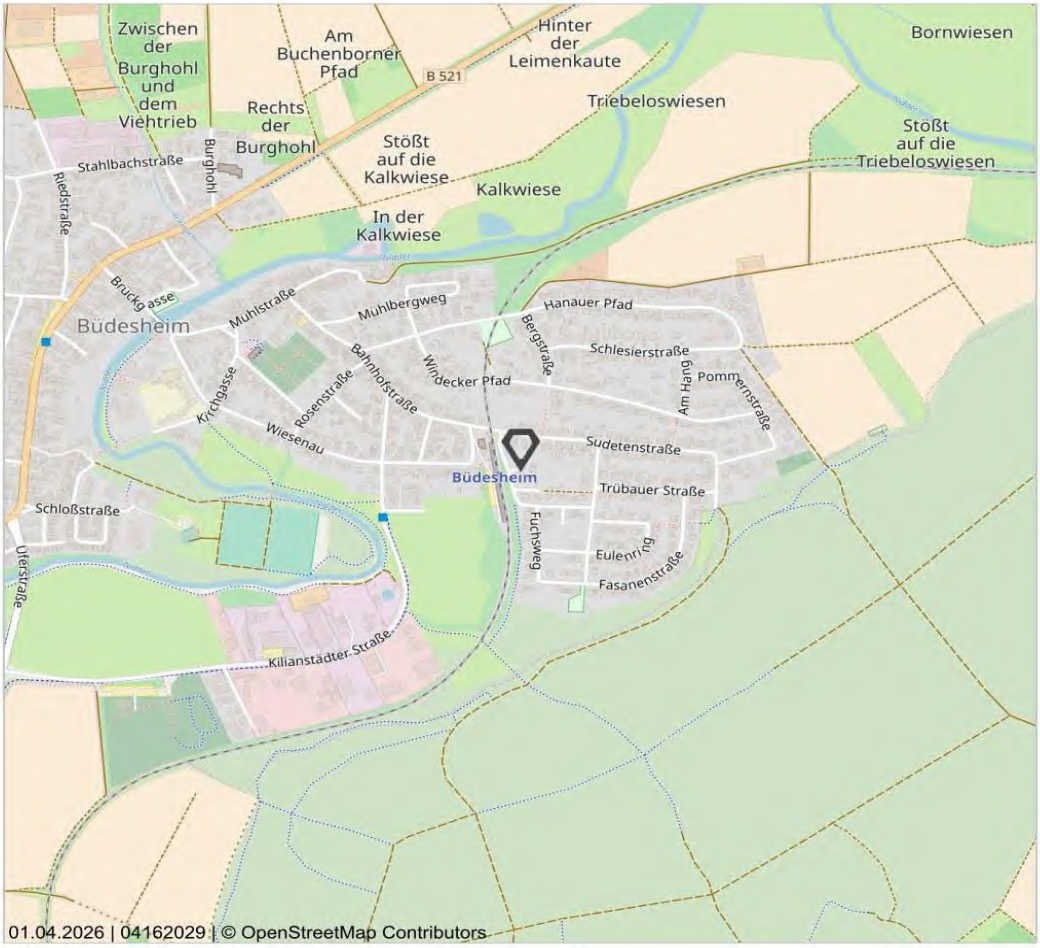
on-geo
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04162029 vom 01.04.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Stadtplan

Stadtplan on-geo

61137 Schöneck . Hess, Spechtstr.

Geoport



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

0 1.000 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: 2026

on-geo

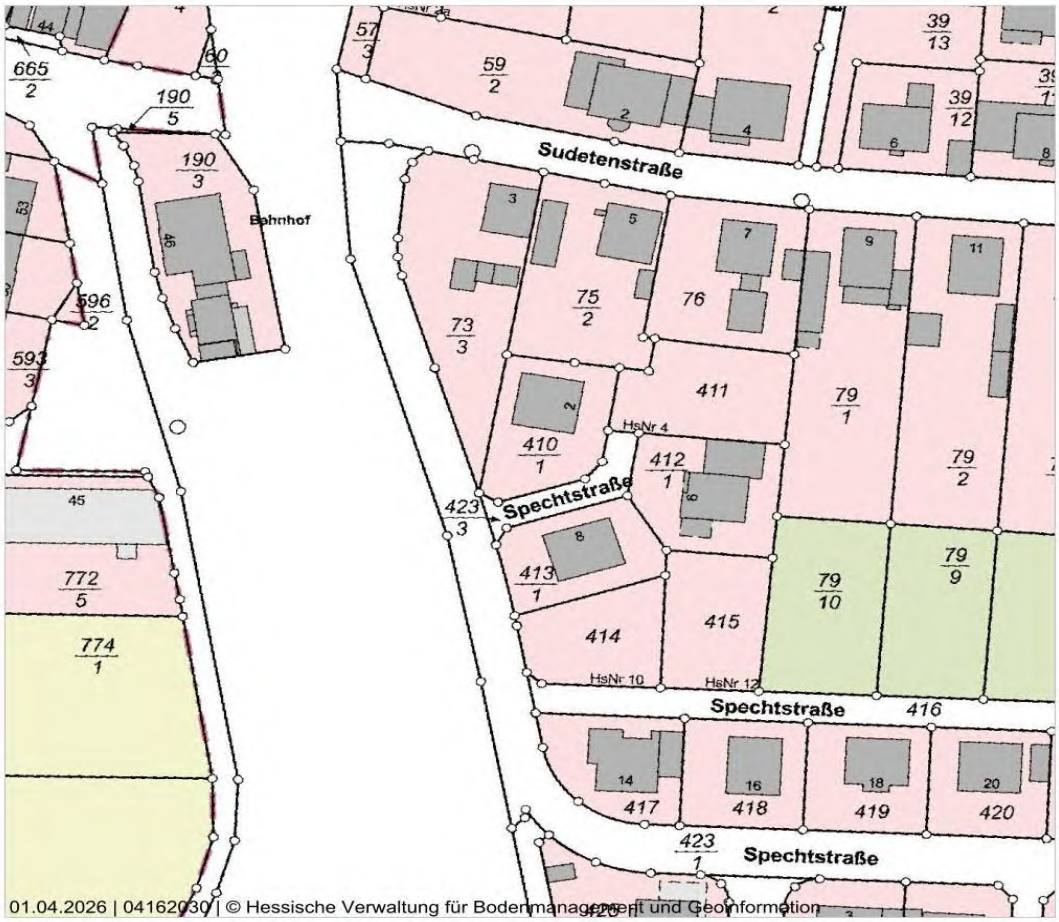
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04162029 vom 01.04.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Flurkarte

Liegenschaftskarte Hessen

61137 Schöneck . Hess, Spechtstr.

Geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m

0 100 m

Liegenschaftskarte mit Grundstücksdaten
Die Liegenschaftskarte (ALKIS®) zeigt die Grundstücksdaten des Landes Hessen. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern. 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 (2026), dl-de/by-2-0, Daten verändert

on-geo
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04162030 vom 01.04.2026 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® 2026

Luftbild

Orthophoto/Luftbild Hessen

61137 Schöneck . Hess, Spechtstr.

Geoport



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, maßstabsgetreue 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 40 cm. 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)

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04162029 vom 01.04.2026 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® 2026

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.