

ALIS Architekten & Sachverständige - Sakkaki & Sebastiani - PartGmbH
Hamburger Allee 26-28 - 60486 Frankfurt a.M.

A/S/S Architekten & Sachverständige
Sakkaki & Sebastiani – PartGmbH
Hamburger Allee 26-28
60486 Frankfurt am Main

Amtsgericht Hanau

Nußallee 17
63450 Hanau

Datum: 05.12.2025
Az. des Gerichtes: 42 K 58/25
Unser Zeichen: Gu-051225969

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für die als Parkplätze genutzten vier Freiflächen
in 63477 Maintal, Stresemannstraße



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 27.11.2024 ermittelt mit rd.

36.200 €

in Worten: sechsendreißigtausendzweihundert Euro

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
A Verkehrsfläche, Flurstück 254/1	unbebaut (Parkplatz)	11,00 m²	8.370,00 €
B Verkehrsfläche, Flurstück 254/2	unbebaut (Parkplatz)	13,00 m²	9.270,00 €
C Verkehrsfläche, Flurstück 254/3	unbebaut (Parkplatz)	13,00 m²	9.270,00 €
D Verkehrsfläche, Flurstück 254/4	unbebaut (Parkplatz)	13,00 m²	9.270,00 €
Summe		50,00 m²	Rd. 36.200,00 €

Ausfertigung Nr. 1
Dieses Gutachten besteht aus 29 Seiten inkl. 2 Anlagen mit insgesamt 6 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
3	Beschreibung der Außenanlagen.....	9
3.1	Vorbemerkungen zur Grundstücksbeschreibung	9
3.2	Nebengebäude.....	9
3.3	Außenanlagen.....	9
4	Ermittlung des Verkehrswerts	10
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	10
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück A, Flurstück 254/1	11
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	11
4.2.2	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	11
4.2.2.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	11
4.2.2.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	11
4.2.3	Bodenwertermittlung	13
4.2.4	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	14
4.2.5	Vergleichswertermittlung	14
4.2.6	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	14
4.2.7	Wert des Teilgrundstücks A, Flurstück 254/1	15
4.3	Wertermittlung für die Teilgrundstücke B, C und D, Flurstücke 254/2, 254/3 und 254/4	16
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
4.3.2	Bodenwertermittlung	16
4.3.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	17
4.3.4	Vergleichswertermittlung	17
4.3.5	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	17
4.3.6	Wert der Teilgrundstücke B, C und D, Flurstücke 254/2, 254/3 und 254/4	18
4.4	Verkehrswert	19
4.5	Verifizierung des ermittelten Verkehrswertes	20
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	22
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	22
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	22
6	Verzeichnis der Anlagen	23

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Vier unbebaute Freiflächen, genutzt als Parkplatz
Objektadresse:	Stresemannstraße 63477 Maintal
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Dörnigheim, Blatt 9820, lfd. Nr. 4; Grundbuch von Dörnigheim, Blatt 9820, lfd. Nr. 3; Grundbuch von Dörnigheim, Blatt 9820, lfd. Nr. 2; Grundbuch von Dörnigheim, Blatt 9820, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Dörnigheim, Flur 9, Flurstück 254/4 (13 m²); Gemarkung Dörnigheim, Flur 9, Flurstück 254/3 (13 m²); Gemarkung Dörnigheim, Flur 9, Flurstück 254/2 (13 m²); Gemarkung Dörnigheim, Flur 9, Flurstück 254/1 (11 m²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Hanau soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes geschätzt werden.
Wertermittlungstichtag:	27.11.2025
Qualitätstichtag:	27.11.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 27.11.2025 wurden die Prozessparteien durch Schreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung:	Die Verkehrsflächen konnten vollständig besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Auf die schriftliche Einladung zu einer gemeinsamen Begehung der Verkehrsflächen erfolgte von Seiten des Schuldners keine Reaktion. Die Begehung der Verkehrsflächen fand daher am 27.11.2025 lediglich durch den unterzeichnenden Sachverständigen statt.
Eigentümer:	Aus Datenschutzgründen können zum Eigentümer keine Angaben gemacht werden
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Amtsgericht wurden folgende Auskünfte und Unterlagen zur Verfügung gestellt - Grundbuchauszug - nicht amtlicher Kartenauszug ohne Maßstab - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: - nicht amtlicher Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte) im Maßstab ca. 1:1000 - Informationen zum Altlastenkataster - Informationen zur Darstellung im Flächennutzungsplan - Informationen zu Festsetzungen im Bebauungsplan - Informationen zur Innenbereichssatzung - Informationen zur Erhaltungs- und Gestaltungssatzung - Informationen zur Verfügungs- und Veränderungssperre - Informationen zum Bodenrichtwert

- Auskünfte bzgl. aktueller Mietpreise
- Information über Erschließungsbeiträge
- Informationen über baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen
- Marktrelevante Daten für die jeweiligen Bewertungsmethoden

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- Im Zusammenhang mit den vier zu bewertenden Verkehrsflächen handelt es sich jeweils um offene PKW-Stellplätze im Außenbereich.
- Ob ein oder mehrere Mietverhältnisse für die PKW-Stellplätze bestehen, konnte nicht ermittelt werden, da kein Kontakt zum Eigentümer besteht.
- Gemäß Auskunft des RP Darmstadt bestehen für die vier zu bewertenden Verkehrsflächen keine Eintragungen im Altlastenkataster (Altstandort)
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Main-Kinzig-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Maintal (ca. 39.000 Einwohner); Stadtteil Dörnigheim (ca. 17.200 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Dörnigheim, der größte Stadtteil von Maintal im hessischen Main-Kinzig-Kreis, ist durch die Lage im Rhein-Main-Gebiet und der direkten Nähe zu Frankfurt und Hanau, ein günstig gelegener Wirtschaftsstandort. Der Stadtteil grenzt im Norden an den Stadtteil Hochstadt, im Nordwesten an Bischofsheim, im Westen an Fechenheim, im Osten an Hanau-Kesselstadt und – südlich des Mains gelegen – im Südwesten an den Offenbacher Stadtteil Rumpenheim und im Süden an die Stadt Mühlheim am Main und deren Stadtteil Dietesheim. Im Osten und im Norden grenzen zudem die Gewerbegebiete Maintal-Ost und Maintal-Mitte an den Stadtteil. <u>nächstgelegene größere Städte:</u> Frankfurt am Main (ca. 13 km entfernt), Hanau (ca. 6 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 54 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> die B 8 verläuft entlang des Mains durch den Ortskern <u>Autobahnzufahrt:</u> Die A 66 mit der Anschlussstelle Maintal-Dörnigheim / Maintal-Hochstadt verläuft nördlich des Stadtteils <u>Bahnhof:</u> Der Bahnhof Maintal Ost liegt im Norden des Stadtteils an der Bahnstrecke Frankfurt-Hanau und wird von Regionalzügen der Relation Frankfurt-Maintal-Hanau(-Aschaffenburg) angefahren. Geplant ist der Anschluss an die Nordmainische S-Bahn. <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 26 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Der Bewertungsgegenstand befindet sich am westlichen Rand des Stadtteils Dörnigheim. Die klassifizierte Landesstraße L3195 befindet sich ca. 50 Meter westlich der Parkflächen, im Anschluss an die Landstraße befinden sich unbebaute Feld- und Wiesenflächen. Die Entfernung zum Stadtzentrum von Maintal beträgt ca. 3,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in ca. 1 km Entfernung Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe;
---------------------	--

	öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 3,5 km entfernt; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend zusammenhängende, wohnbauliche Nutzungen (Reihenhäuser, zusammenhängende Mehrfamilienhäuser/ Geschosswohnungsbau), 2–4-geschossige Bauweise plus Dachgeschoss Hinweis: es besteht innerhalb des gesamten Wohnviertels nur ein sehr eingeschränktes Angebot an freien Parkmöglichkeiten. Nahezu alle vorhandenen Parkplätze sind privat- Straßenverläufe sind fast ausschließlich als Parkverbotszonen gekennzeichnet.
Beeinträchtigungen:	normal (durch Straßenverkehr)
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgrößen:</u> Flurstück 254/1 = 11 m ² Flurstück 254/2 = 13 m ² Flurstück 254/3 = 13 m ² Flurstück 254/4 = 13 m ² insgesamt = 50 m ² <u>Bemerkungen:</u> mit Ausnahme des Flurstücks 254/1: jeweils rechteckige Grundstücksformen. Flurstück 254/1 ist im südöstlichen Eckbereich abgeschrägt, die Nutzbarkeit als PKW-Stellplatz ist aber gegeben.
-------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkstreifen kaum vorhanden, bzw. in privater Nutzung
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	der Bewertungsgegenstand ist Teil einer zusammenhängenden Parkplatzreihung, bestehend aus insgesamt neun offenen Parkplätzen. Die vier zu bewertenden Parkplätze befinden sich, von der nördlichen Seite beginnend, nebeneinander.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Es wird ein normal tragfähiger Baugrund vermutet, keine augenscheinlichen Grundwasserschäden
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen liegen nicht vor.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Dörnigheim, Blatt 9820 keine wertbeeinflussende Eintragung.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigenden) Rechte, wurden nicht weiter recherchiert. Diesbezüglich werden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Innenbereichssatzung:

Alle Satzungen sind unter www.Maintall.de/satzungen einsehbar. Demnach besteht keine Innenbereichssatzung

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:

Alle Satzungen sind unter www.Maintall.de/satzungen einsehbar. Demnach besteht keine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für den Bereich des Bewertungsgegenstandes. Eine Erhaltungssatzung besteht lediglich für Bereiche des Ortskerns von Dörnigheim

Verfügungs- und Veränderungssperre: Alle Satzungen sind unter www.Maintall.de/satzungen einsehbar. Demnach besteht keine Verfügungs- und Veränderungssperre

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der vorhandenen Nutzung als PKW-Stellplätze durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die Legalität der vorhandenen Nutzung vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden schriftlich und mündlich eingeholt.

Es wird dennoch empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Die vier Grundstücke sind unbebaut und werden als PKW-Stellplätze genutzt (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Ob ein oder mehrere Mietverhältnisse für die PKW-Stellplätze bestehen, konnte nicht ermittelt werden, da kein Kontakt zum Eigentümer besteht.

3 Beschreibung der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Grundstücksbeschreibung

Grundlage für die Grundstücksbeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

3.2 Nebengebäude

Keine

3.3 Außenanlagen

Die vier PKW-Stellplätze sind unbebaut. Befestigt sind die Stellplätze mit Betonpflastersteinen. Der Übergang von der asphaltierten Straße zu den Stellplätzen erfolgt schwellenfrei. Östlich angrenzend an den Stellplatz 254/1 befindet sich ein kleiner Fußweg sowie ein Grünflächenbereich, welcher mit einem Baum bepflanzt ist. Eine E-Ladestation zum Laden von Elektrofahrzeugen ist nicht vorhanden.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für vier Freiflächen, genutzt als Parkplätze, in 63477 Maintal, Stresemannstraße zum Wertermittlungsstichtag 27.11.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Dörnigheim	9820	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Dörnigheim	9	254/4	13 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Dörnigheim	9820	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Dörnigheim	9	254/3	13 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Dörnigheim	9820	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Dörnigheim	9	254/2	13 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Dörnigheim	9820	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Dörnigheim	9	254/1	11 m ²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A Verkehrsfläche, Flurstück 254/1	unbebaut (Parkplatz)	11 m ²
B Verkehrsfläche, Flurstück 254/2	unbebaut (Parkplatz)	13 m ²
C Verkehrsfläche, Flurstück 254/3	unbebaut (Parkplatz)	13 m ²
D Verkehrsfläche, Flurstück 254/4	unbebaut (Parkplatz)	13 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		50 m ²

4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück A, Flurstück 254/1

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.2 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.2.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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 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.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

4.2.2.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 25 und § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

Für die anstehende Bewertung liegen dem Sachverständigen zudem mehrere wertermittlungsstichtagnah realisierte **Kaufpreise** für unbebaute Grundstücke mit Grundstücksmerkmalen vor, die mit denen des Bewertungsobjekts hinreichend übereinstimmen. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb stützend auf dieser Basis, d. h. durch Anpassung der einzelnen Vergleichspreise sowohl an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag als auch an die Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

4.2.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **460,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	200 m²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	27.11.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	11 m²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	460,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	27.11.2025	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	460,00 €/m²	
Fläche (m²)	200	11	× 1,26	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert		=	579,60 €/m²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge		–	0,00 €/m²	
beitragsfreier relativer Bodenwert		=	579,60 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	579,60 €/m²	
Fläche	×	11 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	6.375,60 €	
	<u>rd.</u>	<u>6.380,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.11.2025 insgesamt **6.380,00 €**.

4.2.4 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Es werden vom zuständigen Gutachterausschuss keine unterjährigen Indexreihen geführt. Aufgrund eigener Marktrecherchen des Sachverständigen wird bis zur nächsten Veröffentlichung der Bodenrichtwerte von keinen größeren monetären Bewegungen ausgegangen. Auf eine weitere Anpassung des Bodenrichtwertes wird daher verzichtet.

E2

Die Größe des Bewertungsgrundstücks weicht von der Größe des Bodenrichtwertgrundstückes ab. Bei der Ermittlung des Bodenwertes ist diese Abweichung angemessen zu berücksichtigen. Der für den Bereich des Bewertungsgegenstandes zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat Grundstücksgößen-Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland abgeleitet und im Landesgrundstücksmarktbericht veröffentlicht. Der unterzeichnende Sachverständige stützt sich bei der Anpassung der unterschiedlichen Grundstücksgöße auf diese Ableitung wie folgt:

$$BW = 1,6 / 1,27 \times 460 = 579 \text{ €}$$

Bezogen auf einen Bodenrichtwert von 460 € entspricht dies einem Zuschlag von rd. 26%

4.2.5 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „A Verkehrsfläche, Flurstück 254/1“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		6.380,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	319,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	6.699,00 €
Marktanpassungsfaktor	×	1,25
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	=	8.373,75 €
Vergleichswert	=	8.373,75 €
	rd.	8.370,00 €

4.2.6 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten der Außenanlagen. (3% – 6% des vorläufigen Bodenwertes) Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Bodenwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % des vorläufigen Bodenwertes insg. (6.380,00 €)	319,00 €
Summe	319,00 €

Marktanpassungsfaktor

Eigene Marktrecherchen haben ergeben, dass es auf dem freien Grundstücksmarkt für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises aktuell kaum Verkaufsangebote für offene PKW-Stellplätze gibt. Weiterhin sind im unmittelbaren Umfeld des Bewertungsgegenstandes kaum frei verfügbare PKW-Stellplätze vorhanden, da sich diese überwiegend in Privatbesitz befinden und die Straßenzüge zudem überwiegend mit Parkverbotszonen beschildert sind. Es wird daher für ein sehr eingeschränktes Angebot eine hohe Nachfrage mit entsprechend erhöhten Kaufpreisen unterstellt. Eine Marktanpassung mit einem Zuschlag von 25% wird daher für angemessen angesehen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

4.2.7 Wert des Teilgrundstücks A, Flurstück 254/1

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **8.370,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück A Verkehrsfläche, Flurstück 254/1 wird zum Wertermittlungstichtag 27.11.2025 mit rd.

8.370,00 €

geschätzt.

4.3 Wertermittlung für die Teilgrundstücke B, C und D, Flurstücke 254/2, 254/3 und 254/4

4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Siehe Punkt 4.2.4

4.3.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **460,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	200 m ²

Beschreibung der Teilgrundstücke

Wertermittlungsstichtag	=	27.11.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	13 m ² (jeweils)

Bodenwertermittlung der Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale der Teilgrundstücke angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	460,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstücke	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	27.11.2025	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 460,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	200	13	× 1,18	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			= 542,80 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			– 0,00 €/m ²	
beitragsfreier relativer Bodenwert			= 542,80 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
beitragsfreier relativer Bodenwert			= 542,80 €/m²
Fläche		× 13 m ²	
beitragsfreier Bodenwert			= 7.056,40 € rd. 7.060,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.11.2025 insgesamt **7.060,00 €**.

4.3.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Es werden vom zuständigen Gutachterausschuss keine unterjährigen Indexreihen geführt. Aufgrund eigener Marktrecherchen des Sachverständigen wird bis zur nächsten Veröffentlichung der Bodenrichtwerte von keinen größeren monetären Bewegungen ausgegangen. Auf eine weitere Anpassung des Bodenrichtwertes wird daher verzichtet.

E2

Die Größe der Bewertungsgrundstücke weicht von der Größe des Bodenrichtwertgrundstückes ab. Bei der Ermittlung des Bodenwertes ist diese Abweichung angemessen zu berücksichtigen. Der für den Bereich des Bewertungsgegenstandes zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat Grundstücksgößen-Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland abgeleitet und im Landesgrundstücksmarktbericht veröffentlicht. Der unterzeichnende Sachverständige stützt sich bei der Anpassung der unterschiedlichen Grundstücksgößen auf diese Ableitung wie folgt:

$$BW = 1,5 / 1,27 \times 460 = 543 \text{ €}$$

Bezogen auf einen Bodenrichtwert von 460 € entspricht dies einem Zuschlag von rd. 18%

4.3.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung der unbebauten Teilgrundstücke „B, C und D sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		7.060,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	353,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	7.413,00 €
Marktanpassungsfaktor	×	1,25
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	=	9.266,25 €
Vergleichswert	=	9.266,25 €
	rd.	9.270,00 €

4.3.5 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten der Außenanlagen. (3% – 6% des vorläufigen Bodenwertes) Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Bodenwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % des vorläufigen Bodenwertes insg. (7.060,00 €)	353,00 €
Summe	353,00 €

Marktanpassungsfaktor

Eigene Marktrecherchen haben ergeben, dass es auf dem freien Grundstücksmarkt für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises aktuell kaum Verkaufsangebote für offene PKW-Stellplätze gibt. Weiterhin sind im unmittelbaren Umfeld des Bewertungsgegenstandes kaum frei verfügbare PKW-Stellplätze vorhanden, da sich diese überwiegend in Privatbesitz befinden und die Straßenzüge zudem überwiegend mit Parkverbotszonen beschildert sind. Es wird daher für ein sehr eingeschränktes Angebot eine hohe Nachfrage mit entsprechend erhöhten Kaufpreisen unterstellt. Eine Marktanpassung mit einem Zuschlag von 25% wird daher für angemessen angesehen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

4.3.6 Wert der Teilgrundstücke B, C und D, Flurstücke 254/2, 254/3 und 254/4

Grundstücke mit der Nutzbarkeit der Bewertungsgrundstücke werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **9.270,00 €** ermittelt.

Der jeweilige Wert für die Teilgrundstücke B, C und D Verkehrsflächen, Flurstücke 254/2, 254/3 und 254/4 wird zum Wertermittlungstichtag 27.11.2025 mit rd.

9.270,00 €

geschätzt.

4.4 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
A Verkehrsfläche, Flurstück 254/1	unbebaut (Parkplatz)	11,00 m²	8.370,00 €
B Verkehrsfläche, Flurstück 254/2	unbebaut (Parkplatz)	13,00 m²	9.270,00 €
C Verkehrsfläche, Flurstück 254/3	unbebaut (Parkplatz)	13,00 m²	9.270,00 €
D Verkehrsfläche, Flurstück 254/4	unbebaut (Parkplatz)	13,00 m²	9.270,00 €
Summe		50,00 m²	Rd. 36.200,00 €

Der Verkehrswert für die als Parkplätze genutzten vier Freiflächen in 63477 Maintal, Stresemannstraße

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Dörnigheim	9820	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Dörnigheim	9	254/4
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Dörnigheim	9820	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Dörnigheim	9	254/3
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Dörnigheim	9820	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Dörnigheim	9	254/2
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Dörnigheim	9820	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Dörnigheim	9	254/1

wird zum Wertermittlungstichtag 27.11.2025 mit rd.

36.200 €

in Worten: sechsenddreißigtausendzweihundert Euro
geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Frankfurt am Main, den 05. Dezember 2025

Jörg Sebastiani

Dipl.-Ing. Architekt

DEKRA Zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung D1 Plus



4.5 Verifizierung des ermittelten Verkehrswertes

Vergleichskaufpreise

Gemäß telefonischer Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses, konnten sowohl für das unmittelbare Umfeld des Bewertungsgegenstände als auch für den gesamten Stadtteil Dörnigheim keine Kauffälle von PKW-Stellplätzen festgestellt werden. Allerdings existieren aus den Jahren 2024 und 2025 insgesamt 14 Kauffälle von PKW-Stellplätzen im Bereich des Main-Kinzig-Kreises. Diese Kauffälle wurden jedoch nicht priorisiert für eine Vergleichswertermittlung herangezogen, da aufgrund der beschriebenen, sehr eingeschränkten Parkplatzsituation im unmittelbaren Umfeld des Bewertungsgegenstände, eine erhöhte, und somit von den Vergleichswerten abweichende, Nachfragesituation besteht. Gleichwohl wurden die Vergleichskaufpreise stützend, und für die Verifizierung des ermittelten Verkehrswertes herangezogen.

Der durchschnittliche Verkaufspreis aus den 14 vorliegenden Kauffällen für PKW-Stellplätze im Main-Kinzig-Kreises beträgt gemäß telefonischer Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses rd. 8.900 €.

Dieser Wert liegt rd. 6% über dem ermittelten Verkehrswert für den Parkplatz A (Flurstück 254/1 mit 11 m²) bzw. rd. 4 % unterhalb des ermittelten Verkehrswertes für die Parkplätze B, C und D (Flurstücke 254/2, 254/3 und 254/4 mit jeweils 13 m²) und bestätigt somit den ermittelten Verkehrswert.

Vergleichsfaktor

Gemäß vorliegendem Immobilienmarktbericht 2025 für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises wird für PKW-Stellplätze im Wiederverkauf ein Vergleichsfaktor i.H.v. 8.500 € angegeben.

Dieser Wert liegt rd. 2% über dem ermittelten Verkehrswert für den Parkplatz A (Flurstück 254/1 mit 11 m²) bzw. rd. 9 % unterhalb des ermittelten Verkehrswertes für die Parkplätze B, C und D (Flurstücke 254/2, 254/3 und 254/4 mit jeweils 13 m²) und bestätigt somit ebenfalls den ermittelten Verkehrswert.

4.5.1.1.1.1.1.1 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 50.000,00 EUR begrenzt.

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.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

HBO:

Hessische Bauordnung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

– auszugsweise -

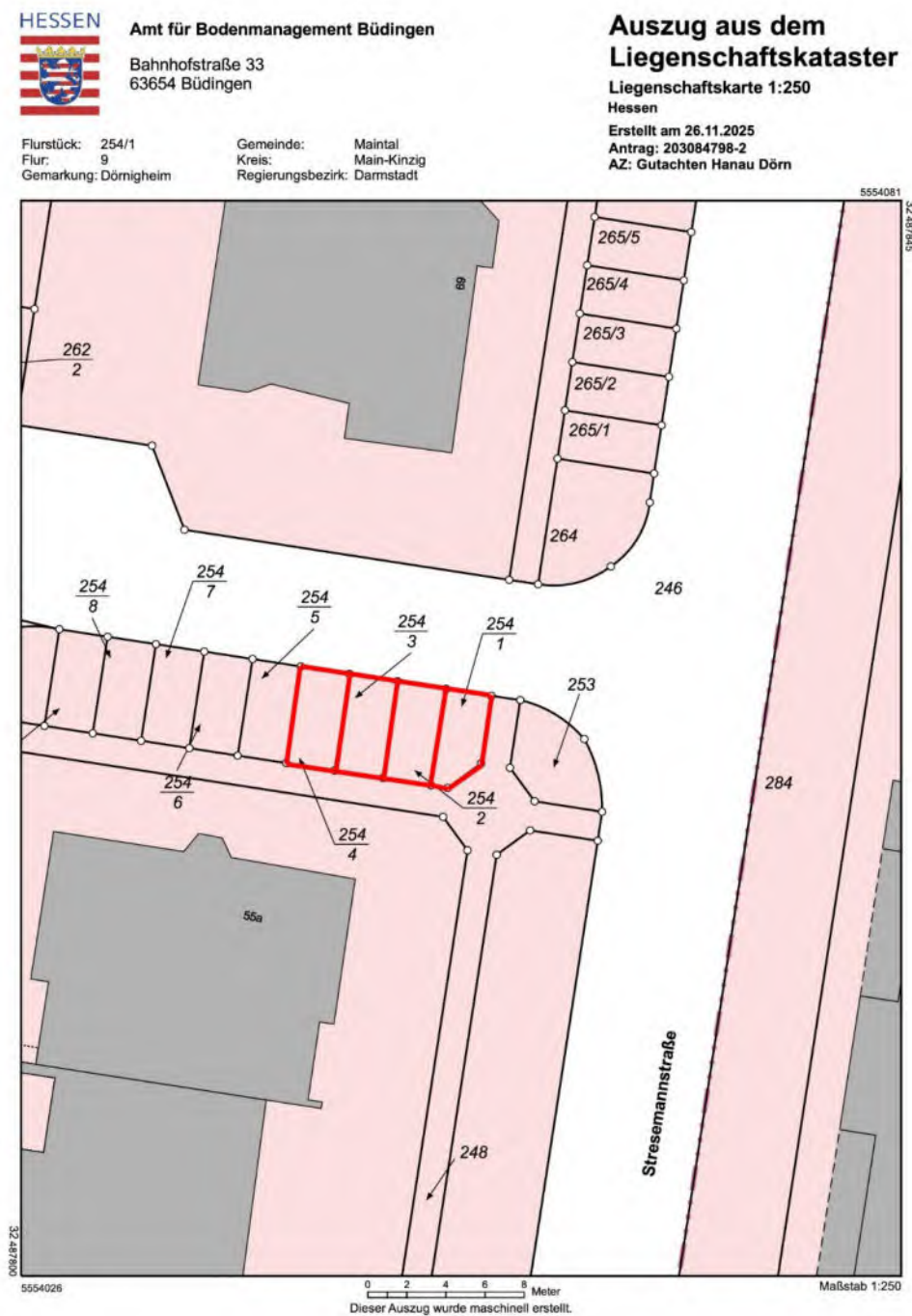
- [1] Grundstücks- und Gebäudewertermittlung – Band 1 und Band 2, Haufe
- [2] Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [3] Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [4] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Gutachterausschuss
- [5] Immobilienmarktbericht 2025 für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 250 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Fotos

Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 250 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Anlage 2: Fotos

Seite 1 von 5



Bild 1: Übersicht der vier zu bewertenden Stellplätze



Bild 2: Übersicht der vier zu bewertenden Stellplätze

Anlage 2: Fotos

Seite 2 von 5



Bild 3: Übersicht der vier zu bewertenden Stellplätze



Bild 4: Stellplatz 1, Flurstück 254/1

Anlage 2: Fotos

Seite 3 von 5



Bild 5: Stellplatz 2, Flurstück 254/2



Bild 6: Stellplatz 3, Flurstück 254/3

Anlage 2: Fotos

Seite 4 von 5



Bild 7: Stellplatz 4, Flurstück 254/4



Bild 8: Nachbarbebauung im Straßenverlauf

Anlage 2: Fotos

Seite 5 von 5



Bild 9: Nachbarbebauung im Straßenverlauf