



BlueHill Estate Group Valuation & Advisory GmbH  
Dalbergstrasse 2  
63739 Aschaffenburg  
T +49 (0) 6021 771 2352

Sitz: Aschaffenburg  
Amtsgericht Aschaffenburg  
HRB: 15328

Maximilian Zöller  
M.Sc. - Real Estate Valuation  
B.Eng. - Bauingenieurwesen  
Zertifizierter Sachverständiger nach DIN EN ISO/IEC  
17024 für die Bewertung von bebauten und  
unbebauten Grundstücken ized Hochschule Anhalt,  
KöR – ZIS ized HSA (G)

Professional Member of the Royal Institution of  
Chartered Surveyors – MRICS

BlueHill Estate Group | Dalbergstrasse 2 | 63739 Aschaffenburg

Amtsgericht Hanau  
Abteilung Zwangsversteigerung  
Nussallee 17  
63450 Hanau



**b.v.s**  
Sachverständige  
Bundesverband öffentlich  
bestellter und vereidigter  
sowie qualifizierter  
Sachverständiger e. V.

Aschaffenburg, 30.01.2025

## Verkehrswertgutachten

- i.S.d. § 194 BauGB -

Grundbesitz: Landwirtschaftliche Fläche - Grünland

Grundbuch von Mittelbuchen, Blatt 2595, lfd. Nr. 2,  
Flurstück 185/84, das oberste Stück



Wertermittlungsstichtag: 16.09.2024

Qualitätsstichtag: 16.09.2024

**Verkehrswert: 2.200 €**

Umfang: 29 Seiten inkl. Anlagen

Ausfertigungen: 5 (4x Auftraggeber, 1x Akten des Verfassers)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Grundbuchdaten .....</b>	<b>6</b>
<b>3. Grundstücksbeschreibung .....</b>	<b>7</b>
3.1 Lagebeschreibung	7
3.2 Topographie/Größe/Gestalt	9
3.3 Erschließungszustand	9
3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit	9
3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten	10
<b>4. Nutzung zum Wertermittlungsstichtag.....</b>	<b>12</b>
<b>5. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage .....</b>	<b>13</b>
5.1 Wirtschaftslage in Deutschland	13
5.2 Immobilienmarkt Deutschland	14
<b>6. Wertermittlungsverfahren .....</b>	<b>15</b>
6.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV	15
6.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	15
<b>7. Bodenwertermittlung .....</b>	<b>16</b>
<b>8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....</b>	<b>18</b>
<b>9. Plausibilisierung.....</b>	<b>19</b>
9.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise	19
9.2 Sonstige Marktdaten	22
<b>10. Verkehrswert .....</b>	<b>23</b>
<b>11. Literaturverzeichnis .....</b>	<b>24</b>
Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes	25
Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (mit Bodenschätzung)	26
Anlage 3: Luftbild	28
Anlage 4: Bodenrichtwertdaten	29

## 1. Allgemeine Angaben

<b>Art des Bewertungsobjektes:</b>	Grünlandfläche
<b>Adresse:</b>	das oberste Stück, 63454 Hanau-Mittelbuchen
<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Hanau Nussallee 17 63450 Hanau
<b>Eigentümer:</b>	Anonym
<b>Aktenzeichen (intern):</b>	BH-24-Z79
<b>Aktenzeichen (extern):</b>	42 K 58/24
<b>Zweck der Wertermittlung:</b>	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft.
<b>Auftragsdatum:</b>	11.09.2024
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	16.09.2024
<b>Qualitätsstichtag:</b>	16.09.2024
<b>Wertermittlungsunterlagen:</b>	Auftragsschreiben des Amtsgerichtes Hanau vom 11.09.2024  Beschlüsse des Amtsgerichtes Hanau vom 12.07.2024 und 11.09.2024  Baulastenauskunft vom 28.08.2024
<b>Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte/ Informationen:</b>	Grundbuchauszug vom 27.08.2024 (zuletzt geändert am 01.08.2024)  Liegenschaftskarte mit Bodenschätzung vom 11.10.2024  Bodenrichtwertabfrage über das Geoportal Hessen vom 08.10.2024  Bauplanungsrechtliche Auskunft der Stadt Hanau vom 13.09.2024  Altlastenauskunft der Stadt Hanau vom 09.09.2024  Erschließungsbeitragsauskunft seitens der Stadt Hanau vom 23.09.2024  Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises vom 10.10.2024  Immobilienmarktberichte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises 2022 + 2024; Herausgeber: Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises

**Rechtsgrundlagen:**

## Bürgerliches Gesetzbuch - BGB

(i.d.F. vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 34 Abs. 3 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411))

## Baugesetzbuch - BauGB

(i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394))

## WEG - Wohnungseigentumsgesetz

(i.d.F. der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Artikel 34 Abs. 15 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411))

## Baunutzungsverordnung - BauNVO

(i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176))

## Wohnflächenverordnung - WoFIV

(i.d.F. vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346))

DIN 277-1: Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau –  
Teil 1: Hochbauwerke (i.d.F. vom August 2021)

## Gebäudeenergiegesetz - GEG

(i.d.F. vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.10.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280))

## Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021

(i.d.F. vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805))

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA), vom 20.09.2023

## Hinweis:

Die Bewertung erfolgt grundsätzlich gemäß der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten „Immobilienwertermittlungsverordnung 2021“ (ImmoWertV 2021), welche die vorherige ImmoWertV i.d.F. vom 19.05.2010 inkl. Wertermittlungsrichtlinien abgelöst hat. Die Verordnung ist bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) im Sinne des § 194 BauGB sowie bei der Ableitung der erforderlichen Daten durch die Gutachterausschüsse ab dem 01.01.2022 zwingend anzuwenden.

Ergänzungen zur ImmoWertV 2021 beinhaltet die Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV „ImmoWertV–Anwendungshinweise - ImmoWertA“, die am 20.09.2023 von der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz zur Kenntnis genommen wurde. Die Anwendungshinweise sind von Gutachterausschüssen verpflichtend umzusetzen.

<b>Bewertungsgrundsätze:</b>	<p>Die Wertermittlung wird nach den anerkannten Bewertungsregeln eines Grundstücks-Verkehrswertes durchgeführt.</p> <p>Der Verkehrswert ist im BauGB § 194 wie folgt definiert: „Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“</p> <p>Insofern ist der Verkehrswert zu charakterisieren als objektiver, durchschnittlicher und geschätzter Marktpreis, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zum Bewertungsstichtag erzielbar wäre. Der Verkehrswert ist seinem Wesen nach ein Schätzwert, welcher nicht das Ergebnis eines mathematischen Rechenprozesses sein kann, sondern aus den sorgfältig geschätzten, nachvollziehbaren Bewertungsansätzen nach Plausibilitätserwägungen abgeleitet werden muss.</p> <p>Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag (z.B. allgemeine Wirtschaftssituation, Verhältnisse am Kapitalmarkt, wirtschaftliche und demografische Entwicklung) und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag (z.B. rechtliche Gegebenheiten, tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage) zugrunde zu legen.</p>
<b>Urheberrecht:</b>	<p>Vorliegende Verkehrswertermittlung ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwendung des Inhalts bedarf einer schriftlichen Genehmigung des Verfassers.</p>
<b>Datum der Ortsbesichtigung:</b>	<p>16.09.2024 (12:00 Uhr – 12:20 Uhr)</p>
<b>Umfang der Besichtigung:</b>	<p>Im Rahmen des Ortstermins wurde das Wertermittlungsobjekt in einem ausreichenden Umfang besichtigt.</p>
<b>Teilnehmer am Ortstermin:</b>	<p>Maximilian Zöller (Gutachter)</p>
<b>Allgemeine Anmerkungen:</b>	<p>Es wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung davon ausgegangen, dass die Angaben in den zur Verfügung gestellten Unterlagen umfassend, zutreffend und vollständig sind. Eine Überprüfung der Angaben in diesen Unterlagen seitens des Sachverständigen erfolgt im Rahmen der Wertermittlung nur stichprobenartig.</p> <p>Da das Gutachten im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung erstellt wurde, unterbleiben aus Datenschutzgründen jegliche personenbezogenen Angaben, insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffend. Von dem Ausschluss der personenbezogenen Angaben sind sowohl die textlichen Ausführungen als auch die Anlagen des Gutachtens betroffen. Insofern weicht der Umfang – nicht jedoch die Bearbeitungstiefe – des vorliegenden Gutachtens aus Datenschutzgründen von den üblichen Anforderungen an Verkehrswertgutachten ab.</p>

## 2. Grundbuchdaten

**Auszug vom:** 27.08.2024

**Amtsgericht:** Hanau

**Grundbuchbezirk:** Mittelbuchen

**Grundbuchblatt:** 2595

**Bestandsverzeichnis:**

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lage / Wirtschaftsart	Fläche
2	17	185/84	Grünland das oberste Stück	630 m <sup>2</sup>

**Eigentümer:** Anonym

**Abt. II, Lasten und Beschränkungen:**

Lfd. Nr. 1: Betreffend lfd. Nr. 2 der Grundstücke:

Das Grundstück unterliegt den Bestimmungen der dem Rezeß von Mittelbuchen als Anlage C angefügten Wasserordnung vom 6.6.1893 zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer der in § 1 derselben aufgeführten Wiesen. Eingetragen am 4. März 1901.

Hinweis: Die Eintragungsbewilligung vom 06.06.1893 konnte dem Sachverständigen bis Abschluss der Arbeiten an diesem Gutachten nicht zur Verfügung gestellt werden. Dahingehend kann eine abschließende Bewertung des Werteinflusses durch o.g. Belastung ausdrücklich nicht vorgenommen werden. Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass keine Wertrelevanz besteht.

Lfd. Nr. 4: Betreffend lfd. Nr. 2 der Grundstücke:

Zwangsversteigerungsvermerk; eingetragen am 01.08.2024.

- Keine Wertrelevanz -

**Abt. III, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:**

Abteilung III beinhaltet keine wertrelevanten Eintragungen.

**Hinweis zum Bestandsverzeichnis:**

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug sind keine Herrschvermerke vorhanden.

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchauszugs und der Liegenschaftskarte zweifelsfrei festgestellt. Die im Gutachten verwendete Flächenangabe des Grundstücks wurde dem vorliegenden Grundbuchauszug entnommen. Diese Angabe besitzt dahingehend keinen öffentlichen Glauben. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Liegenschaftskarte grob überschlägig plausibilisiert.

### 3. Grundstücksbeschreibung

#### 3.1 Lagebeschreibung

<b>Bundesland:</b>	Hessen
<b>Kreis:</b>	Main-Kinzig-Kreis
<b>Ort / Stadt:</b>	Hanau-Mittelbuchen
<b>Einwohnerzahl, Demografie und Prognose:</b>	102.656 Einwohner, 1.342 EW/km <sup>2</sup> (Stand: 30.09.2023) Einwohnerprognose: positiv, Zuwanderung +10,2 % zwischen 2020 und 2040  Demografietyt 6 „Städte/Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen“  Zukunftsprognose Main-Kinzig-Kreis: „leichte Chancen“ (bundesweiter Rang 136 von 401) (gem. Prognos Zukunftsatlas 2022)
<b>Umliegende Städte / Gemeinden:</b>	Bruchköbel, Erlensee, Rodenbach, Hainburg, Schöneck, Obertshausen, Maintal, Mühlheim am Main
<b>Kaufkraftindex:</b>	93,0 (Deutschland = 100)
<b>Arbeitslosenquote:</b>	5,5 % (Main-Kinzig-Kreis, Bundesagentur für Arbeit, Stand: 09/2024) 6,0 % (Bundesgebiet Deutschland, Stand: 09/2024)
<b>Mikrolage des Bewertungsobjekts:</b>	Stadtteil Mittelbuchen – direkt südlich angrenzend an die zusammenhängende Bebauung, in der direkten Umgebung befinden sich Grünlandflächen bzw. Wohnbebauung (nördlich).
<b>Umgebende Nutzung:</b>	land- und forstwirtschaftliche Nutzung bzw. wohnwirtschaftliche Nutzung (nördlich angrenzend)
<b>Immissionen / Umwelteinflüsse:</b>	Zum Wertermittlungsstichtag wurden keine relevanten Immissionen festgestellt.
<b>Einschätzung der Lage:</b>	Unter Berücksichtigung der zuvor beschriebenen Kriterien - aus Makro- und Mikroperspektive - handelt es sich um eine für vorliegende Nutzung mittlere Lage.

Quellen:

Nexiga Geomarketing, Kaufkraftkarte 2024, Abruf am 08.10.2024  
Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsmarkt im Überblick, Abruf am 08.10.2024  
Prognos – Zukunftsatlas 2022, Abruf am 08.10.2024  
Openstreetmap, Abruf am 08.10.2024  
Wegweiser Kommune – Bertelsmann Stiftung, Abruf am 08.10.2024



Makrolage (Bildquelle: [www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright))



Mikrolage (Bildquelle: [www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright))

### 3.2 Topographie/Größe/Gestalt

Topographie:	weitgehend ebenerdig
Grundstücksgröße:	630 m <sup>2</sup> - gemäß Grundbuch
Grundstücksgestalt:	trapezförmig
Breite/Tiefe:	ca. 12 m / ca. 55 m

### 3.3 Erschließungszustand

Eine direkte Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche (im Südwesten) ist möglich, aber nicht ausgebildet. Eine technische Erschließung des Grundstücks ist nicht vorhanden.

### 3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit

#### Altlasten

Ein Altlastengutachten lag nicht vor. Informationen bezüglich sonstiger schädlicher Bodenveränderungen nach Bundesbodenschutzgesetz lagen dem Sachverständigen ebenfalls nicht vor.

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 09.09.2024 der Stadt Hanau ist das Grundstück nicht in der Altflächendatei der Stadt Hanau erfasst.

Im Rahmen der Wertermittlung wird von Altlastenfreiheit ausgegangen. Sollten – entgegen der Annahmen im Gutachten – Bodenverunreinigungen vorliegen, ist gegebenenfalls ein Gutachten nachtrag erforderlich.

#### Bodenverhältnisse

Im Rahmen der Wertermittlung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wird von einem ungestörten Untergrund ausgegangen.

Einflüsse durch Bergbau sind in der Region nicht bekannt.

Es wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass sich das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich bergbaulicher Einflüsse befindet.

Für das Bewertungsobjekt ergaben sich aus den vorliegenden Informationen keine Verdachtsmomente hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung. Nachforschungen dahingehend erfolgten auftragsgemäß nicht. Es wird im Rahmen vorliegender Wertermittlung davon ausgegangen, dass für das bewertungsgegenständliche Grundstück keine Belastung besteht.

#### Hochwasserrisiko

Gemäß der Karte „Überschwemmungsgebiete Hessen nach §45 Hessisches Wassergesetz (HWG) und §76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)“ befindet sich das Wertermittlungsobjekt nicht im Bereich eines Überschwemmungsgebietes.

#### Wertzahlen

Die Wertzahl – in § 3 Satz 2 BodSchätzG als Verhältniszahl definiert – bringt Unterschiede im Reinertrag bei gemeinüblicher und ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zum Ausdruck. Bei Ackerland

sind insbesondere Bodenart, Zustandsstufe und Entstehung zu berücksichtigen, bei Grünland speziell Bodenstufe sowie Klima- und Wasserverhältnisse.

Für das Ackerland können die Liegenschaftskataster zwei Wertzahlen entnommen werden:

- Die **Bodenzahl** bringt die durch die Verschiedenheit der Bodenbeschaffung im Zusammenhang mit den Grundwasserverhältnissen bedingten Ertragsunterschiede zum Ausdruck.
- Die **Ackerzahl** berücksichtigt außerdem noch die Ertragsunterschiede, die auf das Klima, die Geländegestaltung und andere natürliche Ertragsbedingungen zurückführbar sind.

Für das Grünland können dem Liegenschaftskataster ebenfalls zwei Wertzahlen entnommen werden:

- Die **Grünlandgrundzahl** bringt die aufgrund der Beurteilung von Bodenbeschaffenheit, Klima und Wasserverhältnisse sich ergebenden Ertragsunterschiede zum Ausdruck.
- Die **Grünlandzahl** berücksichtigt darüber hinaus die Ertragsunterschiede, die auf Geländegestaltung und andere natürliche Ertragsbedingungen zurückzuführen sind, durch prozentuale Abrechnungen an der Grünlandgrundzahl.

Gemäß Geoportal Hessen, unter Bezug auf Daten des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNU), wird die Grünlandzahl im Bereich des Grundstücks von > 55 bis <= 60 (tats. 58) angegeben. Das Ertragspotenzial des Bodens wird als „hoch“ (Wert 4) angegeben.

Gemäß Liegenschaftskarte mit Bodenschätzung vom 11.10.2024 liegen Grünlandgrundzahl und Grünlandzahl bei 58. Es handelt sich zudem um Lehmboden.

### **Natur-/Landschaftsschutzgebiete**

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich gemäß Online-Auskunft des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNU) im Bereich des Landschaftsschutzgebietes „Stadt Hanau“ Zone I. Dies hat zur Folge, dass diverse Maßnahmen/Handlungen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes verboten bzw. nur mit Genehmigung zulässig sind.

## **3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten**

### **Bauplanungsrecht**

Gemäß bauplanungsrechtlicher Auskunft der Stadt Hanau vom 08.10.2024, befindet sich das Wertermittlungsobjekt im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch. Es befindet sich nicht im Bereich eines gültigen Bebauungsplans bzw. eines Bebauungsplans in Aufstellung.

Der Regionale Flächennutzungsplan stellt für die bewertungsgegenständliche Fläche ein „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“, „Regionaler Grünzug“ sowie „Ökologisch bedeutsame Flächen“ als Entwicklungsziele dar.

### **Entwicklungszustand**

Fläche der Land- oder Forstwirtschaft i.S.d. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021 (Fläche, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar ist).

### **Abgaben- und beitragsrechtlicher Zustand**

Gemäß Erschließungsbeitragsauskunft seitens der Stadt Hanau vom 23.09.2024 sind im Zusammenhang mit dem Wertermittlungsobjekt keine Erschließungsbeiträge zu zahlen.

Weitere ausstehende öffentlich-rechtliche Abgaben, insb. (naturschutzrechtliche) Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen (§ 135a BauGB), Ausgleichsbeiträge für Mehrwerte in der Umlegung (§ 64 BauGB), Ausgleichsbeiträge aus sanierungs-/entwicklungsbedingten Bodenwerter-

höhungen (§ 154, § 169 Absatz 1 Nummer 7 BauGB) oder grundstücksbezogene Abgaben aufgrund kommunaler Satzungen (z. B. Stellplatzabgaben) sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

Im Rahmen der Wertermittlung wird von einem erschließungs- und abgabenbeitragsfreien Zustand ausgegangen.

### **Sanierungs-, Umlegungs- / Flurbereinigungsverfahren**

Das Grundstück ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in ein Sanierungs-, Flurbereinigungs- oder sonstiges Entwicklungsgebiet einbezogen.

### **Denkmalschutz**

Eine Abfrage über das Landesamt für Denkmalpflege Hessen erfolgte nicht. Im Rahmen vorliegender Wertermittlung wird unterstellt, dass das bewertungsgegenständliche Objekt – weder ganz noch teilweise – in der Denkmalliste eingetragen ist.

### **Baulasten**

Gemäß schriftlicher Auskunft der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Hanau vom 28.08.2024 bestehen im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen für den Wertermittlungsgegenstand. Im Rahmen der Wertermittlung wird demnach Baulastfreiheit unterstellt.

Allgemein: Eine Baulast stellt eine Beschränkung eines Grundstücks dar. Der Eigentümer des belasteten Grundstücks übernimmt freiwillig öffentlich-rechtliche Verpflichtungen gegenüber der Baubehörde zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen, z.B. Übernahme Abstandsfläche oder Nachweis von Stellplätzen zugunsten eines begünstigten Grundstücks. Die Baulast wirkt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern. Aus einer Baulast ergeben sich keine privatrechtlichen Ansprüche.

#### 4. Nutzung zum Wertermittlungstichtag

<b>Nutzung des Objektes:</b>	Zum Ortstermin war nur der Sachverständige anwesend. Auf Basis der Eindrücke im Rahmen der Ortsbesichtigung ist das Grundstück ungenutzt.
<b>Miet- und Pachtverträge:</b>	Gemäß Angabe der Antragstellerseite bestehen keine Pachtverhältnisse.
<b>Gewerbebetrieb:</b>	Ein Gewerbebetrieb ist auf Basis vorliegender Informationen nicht vorhanden.
<b>Wohnpreisbindung:</b>	-
<b>Nicht eingetragene Lasten und Rechte:</b>	Informationen über sonstige Rechte oder Lasten außerhalb des Grundbuchs stehen nicht zur Verfügung und wurden im Rahmen der Besichtigung nicht bekannt. Es wird unterstellt, dass außerhalb des Grundbuches keine schuldrechtlichen Vereinbarungen getroffen wurden.

## 5. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage<sup>1,2,3,4,5,6,7,8</sup>

### 5.1 Wirtschaftslage in Deutschland

Die ifo Konjunkturprognose für den Sommer 2024 zeigt eine langsame Erholung der deutschen Wirtschaft, doch ein umfassendes Wirtschaftswunder bleibt aus. Im Vergleich zu anderen europäischen Ländern verzeichnet Deutschland zwar eine Verbesserung, allerdings bleibt die wirtschaftliche Unsicherheit weiterhin bestehen. Die deutsche Wirtschaft befand sich im Winterhalbjahr 2023/24 in einer Rezession, im ersten Quartal 2024 konnte das Bruttoinlandsprodukt um 0,2 % gegenüber dem Vorquartal zulegen. Für das laufende Jahr 2024 wird nun ein Anstieg des preisbereinigten BIP um 0,4 % erwartet, während für das Jahr 2025 ein Wachstum von 1,5 % prognostiziert wird. Die Arbeitslosenquote wird voraussichtlich von durchschnittlich 5,9 % im Jahr 2024 auf 5,6 % im Jahr 2025 sinken, während die Kerninflationsrate weiterhin leicht über der Gesamtinflationsrate bleiben dürfte.

Eine konjunkturelle Erholung ist erkennbar, allerdings schwankend. Im ersten Quartal 2024 erholte sich die Bauwirtschaft mit einem Anstieg der Bauinvestitionen um 2,7 % gegenüber dem Vorquartal deutlich, während die Industrieproduktion nur geringfügig um 0,2 % zulegte. Im Mai 2024 jedoch verzeichnete das produzierende Gewerbe einen Rückgang um 2,5 % gegenüber dem Vormonat, was die anhaltende Volatilität der wirtschaftlichen Erholung widerspiegelt. Der private Konsum blieb weiterhin schwach und sank im ersten Quartal 2024 um 0,4 % im Vergleich zum Vorquartal, was die Unsicherheiten in der wirtschaftlichen Entwicklung weiter verstärkte.

Im Außenhandel und der Weltwirtschaft zeigte sich eine gemischte Entwicklung. Im ersten Quartal 2024 stiegen die Exporte von Waren und Dienstleistungen um 1,1 % gegenüber dem Vorquartal, angetrieben durch einen Anstieg der Warenexporte um 2,1 %. Gleichzeitig gingen die Dienstleistungsexporte um 2,9 % zurück. Die Importe nahmen insgesamt um 0,6 % zu. Im Mai 2024 erhielt die Erholung des Außenhandels jedoch einen Dämpfer, da die Exporte um 2,0 % und die Importe um 5,5 % im Vergleich zum Vormonat zurückgingen. Trotz dieser Rückschläge erwarten deutsche Wirtschaftsforschungsinstitute, dass sich der Welthandel im weiteren Verlauf des Jahres 2024 langsam erholen wird.

Im Baugewerbe und der Industrie war die Entwicklung unsymmetrisch. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden stiegen im Mai 2024 um 2,7 % gegenüber dem Vorjahr, wobei die Preise für Ausbaurbeiten deutlich stärker um 4,1 % stiegen als die Preise für Rohbaurbeiten, welche nur um 0,6 % zunahmen. Die Produktionsleistung in der Bauwirtschaft stieg im ersten Quartal 2024 aufgrund günstigerer Witterungsbedingungen um 2,5 % gegenüber dem Vorquartal, während die Bruttowertschöpfung in der Industrie moderat um 0,2 % zunahm.

Die Inflation verzeichnete im Sommer 2024 einen leichten Rückgang. Im Juli 2024 lag sie bei 2,3 %, leicht höher als im Juni mit 2,2 %. Besonders die Preisrückgänge von Energieprodukten, welche um 1,7 % gegenüber dem Vorjahr sanken, trugen dazu bei. Gleichzeitig stiegen die Preise für Dienstleistungen weiterhin überdurchschnittlich um 3,9 %.

Insgesamt bleibt die deutsche Wirtschaft vor Herausforderungen. Die wirtschaftliche Erholung verzögert sich, und die Unsicherheiten, insbesondere im Außenhandel und im produzierenden Gewerbe, bleiben bestehen.

---

<sup>1</sup> Destatis, Bruttoinlandsprodukt: Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 1. Quartal 2024

<sup>2</sup> Destatis, Bau- und Immobilienpreisindex, Stand Juli 2024

<sup>3</sup> Destatis, Verbraucherpreisindex und Inflationsrate, Stand Juli 2024

<sup>4</sup> Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Juli 2024

<sup>5</sup> Ifo Institut, ifo Konjunkturprognose – 20. Juni 2024

<sup>6</sup> JLL, Investmentmarktüberblick, Stand Q2 2024

<sup>7</sup> Colliers, City Survey Q2 2024

<sup>8</sup> Destatis, Branchen und Unternehmen – Bauen, 2024

## 5.2 Immobilienmarkt Deutschland

Im ersten Halbjahr 2024 erholte sich der deutsche Immobilieninvestmentmarkt langsam. Das Transaktionsvolumen stieg im Vergleich zum Vorjahr um 10 % auf 15,7 Milliarden Euro. Besonders im zweiten Quartal zeigten sich deutliche Belebungstendenzen. Dennoch kämpfen Investoren weiterhin mit Herausforderungen wie Restrukturierungen und einem schwierigen Finanzierungsumfeld. Eine Welle von Notverkäufen, welche einen Preisverfall hätte auslösen können, blieb aus.

Die Zinssenkung der Europäischen Zentralbank um 25 Basispunkte im Juni 2024 brachte zwar spürbare Erleichterung, führte jedoch nicht zu einer euphorischen Marktreaktion. Die Maßnahme war weitgehend erwartet und bereits in den Markt eingepreist, was sich in den stabil gebliebenen langfristigen Zinsen zeigte. Die fünfjährigen Swap-Rates und Umlaufrenditen für deutsche Staatsanleihen tendierten nach der Zinssenkung sogar leicht nach oben. Die EZB ließ offen, ob weitere Zinssenkungen folgen werden, da der Fokus nach wie vor auf der Bekämpfung der anhaltend hohen Inflation liegt. Das Zinsniveau bleibt insgesamt moderat, was für Investoren mit frischem Kapital oder hohem Eigenkapital interessante Einstiegsmöglichkeiten schafft. Dennoch erfordert das volatile Marktumfeld weiterhin vorsichtige Schritte und eine durchdachte Anlagestrategie. Trotz der verbesserten Marktlage bleiben strukturelle und geopolitische Risiken bestehen. Restrukturierungen gewinnen an Bedeutung, da hohe Baukosten und wirtschaftliche Unsicherheiten Druck auf viele Objekte ausüben. Dies schafft jedoch auch Chancen für opportunistische Investoren, insbesondere im Bereich der Bestandsimmobilien und Kreditrestrukturierungen.

In den Marktsegmenten zeigt sich ein gemischtes Bild. Industrie- und Logistikimmobilien verzeichneten einen starken Zuwachs von 63 % gegenüber dem Vorjahr, während das Transaktionsvolumen bei Büroimmobilien mit 3 Milliarden Euro stagnierte. Einzelhandelsimmobilien profitierten von Großtransaktionen, während insolvente Entwicklerprojekte 21 % des Transaktionsvolumens ausmachten. Der Wohninvestmentmarkt erholte sich leicht im zweiten Quartal, wobei das Transaktionsvolumen um 80 % gegenüber dem ersten Quartal anstieg. Gleichzeitig sanken die Baugenehmigungen im ersten Halbjahr um 21,1 %, was auf einen Rückgang im Wohnungsneubau hinweist – insbesondere bei Einfamilienhäusern (-30,9 %). Mieten für Wohnimmobilien stiegen in den A-Städten um etwa 8 %, während die Spitzenmieten für Büroimmobilien in München und Düsseldorf zweistellig zulegten. Die Leerstandsquote im Bürosegment stieg auf 6,7 %, während im Einzelhandel insbesondere Fachmärkte und Nahversorgungszentren mit einer Spitzenrendite von 5,40 % gefragt blieben.

Trotz der Unsicherheiten verzeichnet die Grundstimmung auf dem deutschen Immobilienmarkt wieder leicht positive Tendenzen. Investoren setzen auf eine Stabilisierung der Preise und Renditen sowie auf eine weitere Erholung des Marktes im zweiten Halbjahr 2024.

## 6. Wertermittlungsverfahren

### 6.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV

Bei der Verkehrswertermittlung von Immobilien nach deutschem Recht sind die §§ 192 - 199 BauGB von zentraler Bedeutung. Ergänzend gilt seit dem 01.01.2022 die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021). Diese definiert drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien (sog. normierte Wertermittlungsverfahren). Es handelt sich dabei um das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV 2021), das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV 2021) sowie das Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV 2021). Die Verfahren sind zu wählen nach (i) der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und (ii) der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten. Die Wahl des wertbestimmenden Verfahrens ist zu begründen (vgl. § 6 (1) ImmoWertV 2021).

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV 2021) stellt das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung bebauter und unbebauter Grundstücke dar und ist generell auch als Methode für die Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke geeignet. Bei dem Vergleichswertverfahren handelt es sich um eine statistische Methode der Grundstückswertermittlung. Der Vergleichswert wird aus einer ausreichenden Anzahl von Verkaufspreisen hinreichend vergleichbarer Objekte abgeleitet. Demzufolge findet das Vergleichswertverfahren für bebaute Grundstücke überwiegend im Falle von besonders marktgängigen Immobilien Anwendung. Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Sofern genügend geeignete Vergleichspreise vorliegen, führt das Vergleichswertverfahren unmittelbar zum Verkehrswert einer Liegenschaft, während Sach- und Ertragswertverfahren vor allem bei Mangel ebendieser Vergleichspreise in Erwägung gezogen werden. Dies ist insbesondere oftmals bei bebauten Grundstücken der Fall, für die es in der Regel wesentlich schwieriger ist geeignete Verkaufsfälle in ausreichender Zahl und Vergleichbarkeit zu finden.

Bei dem Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV 2021) handelt es sich um ein auf Baukosten basierendes Wertermittlungsverfahren. Das Sachwertverfahren findet in der Verkehrswertermittlung insbesondere dann Anwendung, wenn sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen als für die Preisbildung ausschlaggebend darstellt, insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern. Nicht anzuwenden ist das Sachwertverfahren etwa bei Gebäuden, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind, z. B. abbruchreife Bauten sowie bei Gebäuden, die keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr aufweisen.

Das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV 2021) eignet sich üblicherweise für die Verkehrswertermittlung von Renditeimmobilien, die dem Eigentümer zur Ertragserzielung dienen. Klassischer Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens sind Mietwohngrundstücke, Gewerbegrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen (z. B. Hotels).

### 6.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Seitens des Sachverständigen wurde ein Abruf aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses getätigt. Da eine ausreichende Anzahl an Kauffällen hinreichend vergleichbarer Objekte nicht vorliegt, kann das unmittelbare Vergleichswertverfahren lediglich zur Plausibilisierung herangezogen werden.

Der Verkehrswert leitet sich in vorliegendem Fall aus dem Bodenwert (mittelbares Vergleichswertverfahren) ab.

## 7. Bodenwertermittlung

Bei der Bodenwertermittlung im mittelbaren Preisvergleich erfolgt die Bodenwertermittlung unter Heranziehung von Bodenrichtwerten. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für unbebaute Grundstücke, welche gem. § 193 Abs. 5 BauGB von den Gutachterausschüssen abgeleitet werden. Bodenrichtwerte enthalten keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Altlasten, soweit vorhanden, sind in den Bodenrichtwerten nicht berücksichtigt.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbestimmenden Grundstücksmerkmalen – insbesondere Art und Maß der Nutzung, Erschließungszustand, spezielle Lage, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt – können Abweichungen vom Bodenrichtwert bewirken.

Laut Online-Auskunft des Geoportal Hessen liegt der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 bei 3,80 €/m<sup>2</sup> für Ackerland und bei 3,50 €/m<sup>2</sup> für Grünland.

Die Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks lauten dabei wie folgt:

Entwicklungszustand:	Land- und forstwirtschaftliche Fläche
Acker-/Grünlandzahl:	82/55

### Allgemeine Wertverhältnisse

Die Bodenrichtwertinformationen beruhen auf Daten des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Gutachterausschuss:	Gutachterausschuss für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises	
Stichtag des Richtwertes:	01.01.2024	3,50 €/m <sup>2</sup> Grünland
Stichtag Wertermittlung:	16.09.2024	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:	0%	

Die Ableitung des Bodenrichtwertes liegt zum Zeitpunkt der Wertermittlung nur ca. neun Monate zurück. Auf eine Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wird verzichtet.

### Wertung Bodenrichtwert

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks im Vergleich mit dem Bodenrichtwertgrundstück (Grünland; vergleichbare Grünlandzahl) wird der Bodenrichtwert mit 3,50 €/m<sup>2</sup> übernommen.

Berechnung Bodenwert

Nr.	Bezeichnung	Art	Fläche (m <sup>2</sup> )	rentierlich	Wert (€/m <sup>2</sup> )	Bodenwert
1	Flst. Nr. 185/84	Flächen der Forst- und Landwirtschaft	630	Ja	3,50	2.205 €
<b>Gesamt:</b>			<b>630</b>		<b>Summe:</b>	<b>2.205 €</b>

Bodenwert	(rentierlicher Anteil):	2.205 €
Bodenwert	(unrentierlicher Anteil):	0 €
Bodenwert	(gesamt):	2.205 €
<b>Bodenwert</b>	<b>(gesamt, gerundet):</b>	<b>2.200 €</b>

## **8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Wertbeeinflussende Umstände, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst, sind nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (1) ImmoWertV 2021).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, welche nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen/Modellansätzen abweichen. Zu den BOG können besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Liquidationsobjekte, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze sowie grundstücksbezogene Rechte/Belastungen zählen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale liegen aus sachverständiger Sicht nicht vor.

## 9. Plausibilisierung

### 9.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise

Zur Ermittlung des Vergleichswertes sind gem. § 25 ImmoWertV 2021 Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird der Vergleichswert – aufgrund der für die Ableitung des Verkehrswertes aus dem Vergleichswert benötigten hinreichenden Vergleichbarkeit zwischen Wertermittlungsobjekt und den Vergleichskauffällen – lediglich zu Plausibilisierungszwecken herangezogen. Vor dem Hintergrund der Objektspezifika des Wertermittlungsgegenstandes, wird eine hinreichende Vergleichbarkeit der Stichprobe (nur eines der Vergleichsobjekte befindet sich in der Gemarkung Mittelbuchen) seitens des Sachverständigen als nicht vollumfänglich gegeben angesehen. Der hier ermittelte Vergleichswert qualifiziert nicht als Vergleichswert zur unmittelbaren Ableitung des Verkehrswertes.

Seitens des Gutachterausschusses für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises wurden insgesamt 21 Vergleichskauffälle mit folgenden Selektionskriterien zur Verfügung gestellt:

Typ:	Unbebautes Grundstück
Kommune:	Hanau
Nutzung:	Ackerland/Grünland
Fläche:	200 – 5.000 m <sup>2</sup>
Kaufzeitraum:	01.07.2022 – 10.10.2024

Auf Verwandtschaftsverhältnissen basierende Kauffälle wurden bereits durch den Gutachterausschuss vorselektiert/aussortiert. Seitens des Sachverständigen wurden insgesamt 20 Kaufpreise in die nähere Betrachtung gezogen.

#### Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen

Allgemeine Wertverhältnisse:	Auf eine Anpassung hinsichtlich der allgemeinen Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der jeweiligen Verkäufe wird – vor dem Hintergrund der vorliegenden Nutzungsart – verzichtet.
Lage:	Auf eine Anpassung hinsichtlich der individuellen Lagequalitäten wird zur Vermeidung einer Scheingenauigkeit verzichtet.
Grundstücksgröße:	Allgemein gilt im landwirtschaftlichen Bereich bei Grünland zwar, dass größere Grundstücke (insb. aufgrund der Mechanisierung) meist niedriger gehandelt werden als kleine Grundstücke. Die Grundstücksgröße spielt im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Nutzung dennoch keine signifikante Rolle. Auf eine Adjustierung wird verzichtet.
Wertzahl:	Nach telefonischer Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss konnte im regionalen Grundstücksmarkt aufgrund der Vielzahl relevanter Grundstückscharakteristika kein messbarer Zusammenhang zwischen Wertzahl und Bodenpreis abgeleitet werden. Dahingehend wird seitens des Sachverständigen zwecks Vermeidung einer Scheingenauigkeit auf eine Anpassung verzichtet.

## Untersuchung der Stichprobe

### **Lageparameter**

Lageparameter bezeichnen Kennzahlen, welche die innere Verteilung der Daten einer Stichprobe beschreiben. Wichtige Lageparameter sind arithmetischer Mittelwert, Median und Modalwert.

Dabei ergibt sich der arithmetische Mittelwert als Summe aller Merkmalswerte dividiert durch die Anzahl aller Werte der Stichprobe. Der arithmetische Mittelwert hat nur dann repräsentative Aussagekraft, wenn die Stichprobe symmetrisch und nahezu normalverteilt ist.

Der Median – auch als Zentralwert bezeichnet – bildet denjenigen Wert der Stichprobe ab, bei dem 50 % aller Stichprobenwerte unterhalb und 50 % oberhalb liegen.

Als Modalwert wird der Wert bezeichnet, welcher innerhalb der Stichprobe hinsichtlich seiner Anzahl am häufigsten vorkommt (häufigster Wert).

### **Streuungsparameter**

Im Gegensatz zu den Lageparametern, enthalten Streuungsparameter insbesondere Informationen über die Qualität der Stichprobe, z. B. hinsichtlich der Homogenität des Datenmaterials. Wichtige Streuungsparameter sind:

- Spannweite (Differenz zwischen dem größten und dem kleinsten Merkmalswert der Stichprobe)
- Standardabweichung (Mittlere Streuung der Stichprobenwerte um den Mittelwert der Stichprobe)
- Varianz (Quadrat der Standardabweichung)
- Variationskoeffizient (Quotient von Standardabweichung und arithmetischem Mittelwert)

### **Zentrales Schwankungsintervall**

Um etwaige Ausreißer aus einer Stichprobe zu eliminieren, wird – ausgehend vom Mittelwert – ein Intervall konstruiert, in welchem ein vorher definierter Anteil der Stichprobenwerte liegen müsste, wenn die Stichprobe hinreichend normalverteilt ist. In diesem Zusammenhang ist die Abweichung von Mittelwert und Standardabweichung von besonderer Relevanz. Im Falle einer Normalverteilung liegen 99,8% der Stichprobenwerte innerhalb des Intervalls der  $\pm 3$ -fachen Standardabweichung um den Mittelwert (3-Sigma-Regel). Im Falle des 95%-Intervalls befinden sich 95 % aller Stichprobenwerte innerhalb des Intervalls der  $\pm 1,96$ -fachen Standardabweichung um den Mittelwert.

### **Würdigung der Stichprobenqualität**

Die im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung herangezogene Stichprobe verfügt über einen arithmetischen Mittelwert von 3,47 €/m<sup>2</sup> und einen Median von 3,46 €/m<sup>2</sup>. Die Standardabweichung liegt bei 1,06 €/m<sup>2</sup>, folgerichtig ergibt sich ein Variationskoeffizient von 0,30. Dahingehend ist die Datenqualität der Stichprobe als „bedenklich“ zu bewerten.

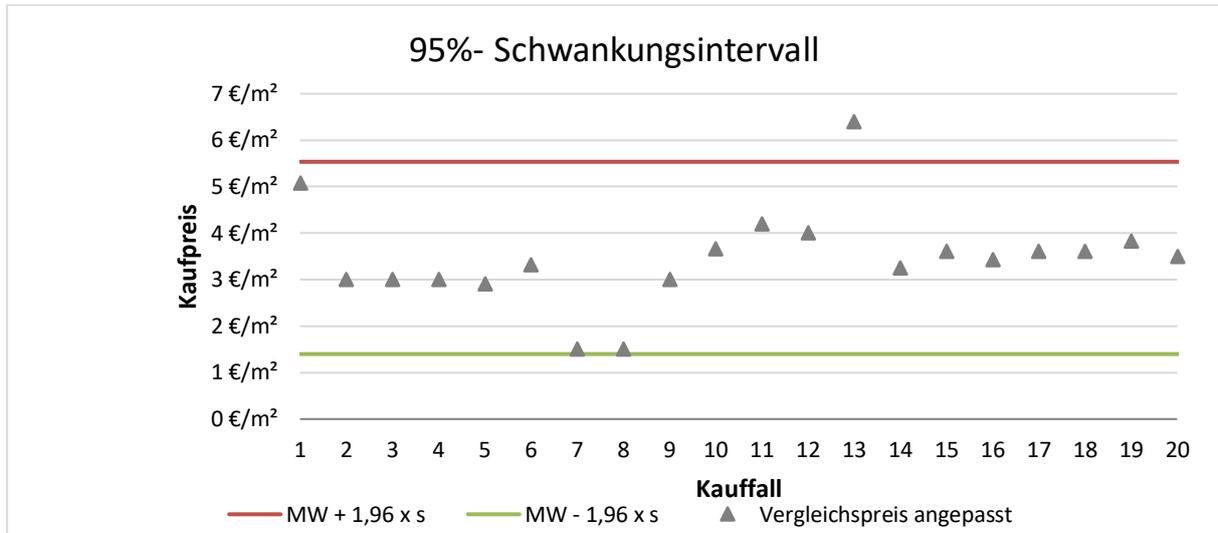
#### **Variationskoeffizient**

0,00 < V ≤ 0,05  
0,05 < V ≤ 0,10  
0,10 < V ≤ 0,15  
0,15 < V ≤ 0,20  
0,20 < V ≤ 0,30  
0,30 < V

#### **Datenqualität**

„hervorragend“ bis „sehr gut“  
„sehr gut“ bis „gut“  
„gut“ bis „noch ordentlich“  
„noch ordentlich“ bis „problematisch“  
„problematisch“ bis „bedenklich“  
„bedenklich“ bis „verwerfen“

Der durchgeführte Ausreißertest innerhalb des 95%-Intervalls (Mittelwert  $\pm 1,96$  x Standardabweichung) ergab das Erfordernis, Vergleichskaufpreis Nr. 13 aufgrund vermuteter ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse auszuschließen. Bedingt durch die Lage am unteren Ende des Schwankungsintervalls, wurden die Kaufpreise Nr. 7 und 8 zusätzlich herausselektiert.



Untersuchung der Stichprobe

Kauffall	Lage	Verkaufsjahr	Grundstücksfläche	Acker-/Grünlandzahl	Kaufpreis je m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	Anpassung - Allg. Wertverhältnisse	Vergleichspreis an Allg. Wertverhältnisse angepasst	Anpassung - Acker-Grünlandzahl	Vergleichspreis angepasst
1	Hanau	2023	306 m <sup>2</sup>	AZ 57	5,07 €	0%	5,07 €/m <sup>2</sup>	0%	5,07 €/m <sup>2</sup>
2	Hanau	2022	721 m <sup>2</sup>	AZ 57	3,00 €	0%	3,00 €/m <sup>2</sup>	0%	3,00 €/m <sup>2</sup>
3	Hanau	2022	398 m <sup>2</sup>	AZ 55	3,00 €	0%	3,00 €/m <sup>2</sup>	0%	3,00 €/m <sup>2</sup>
4	Hanau	2022	589 m <sup>2</sup>	AZ 55	3,00 €	0%	3,00 €/m <sup>2</sup>	0%	3,00 €/m <sup>2</sup>
5	Hanau	2023	310 m <sup>2</sup>	GZ 33	2,90 €	0%	2,90 €/m <sup>2</sup>	0%	2,90 €/m <sup>2</sup>
6	Hanau	2023	784 m <sup>2</sup>	AZ 54	3,32 €	0%	3,32 €/m <sup>2</sup>	0%	3,32 €/m <sup>2</sup>
7	Hanau	2023	438 m <sup>2</sup>	AZ 35	1,50 €	0%	1,50 €/m <sup>2</sup>	0%	1,50 €/m <sup>2</sup>
8	Hanau	2023	418 m <sup>2</sup>	AZ 35	1,50 €	0%	1,50 €/m <sup>2</sup>	0%	1,50 €/m <sup>2</sup>
9	Hanau	2022	477 m <sup>2</sup>	AZ 58	3,00 €	0%	3,00 €/m <sup>2</sup>	0%	3,00 €/m <sup>2</sup>
10	Hanau	2022	1.502 m <sup>2</sup>	AZ 32	3,66 €	0%	3,66 €/m <sup>2</sup>	0%	3,66 €/m <sup>2</sup>
11	Hanau	2022	4.860 m <sup>2</sup>	AZ 30	4,20 €	0%	4,20 €/m <sup>2</sup>	0%	4,20 €/m <sup>2</sup>
12	Hanau	2022	2.360 m <sup>2</sup>	AZ 63	4,00 €	0%	4,00 €/m <sup>2</sup>	0%	4,00 €/m <sup>2</sup>
13	Hanau	2022	2.348 m <sup>2</sup>	AZ 62	6,39 €	0%	6,39 €/m <sup>2</sup>	0%	6,39 €/m <sup>2</sup>
14	Hanau	2023	4.309 m <sup>2</sup>	AZ 62	3,25 €	0%	3,25 €/m <sup>2</sup>	0%	3,25 €/m <sup>2</sup>
15	Hanau	2023	980 m <sup>2</sup>	AZ 81	3,60 €	0%	3,60 €/m <sup>2</sup>	0%	3,60 €/m <sup>2</sup>
16	Hanau	2023	819 m <sup>2</sup>	GZ 56	3,42 €	0%	3,42 €/m <sup>2</sup>	0%	3,42 €/m <sup>2</sup>
17	Hanau	2022	1.581 m <sup>2</sup>	AZ 73	3,60 €	0%	3,60 €/m <sup>2</sup>	0%	3,60 €/m <sup>2</sup>
18	Hanau	2023	1.682 m <sup>2</sup>	AZ 72	3,60 €	0%	3,60 €/m <sup>2</sup>	0%	3,60 €/m <sup>2</sup>
19	Hanau	2023	3.135 m <sup>2</sup>	GZ 52	3,83 €	0%	3,83 €/m <sup>2</sup>	0%	3,83 €/m <sup>2</sup>
20	Hanau	2023	1.060 m <sup>2</sup>	AZ 74	3,50 €	0%	3,50 €/m <sup>2</sup>	0%	3,50 €/m <sup>2</sup>
						Anzahl:			20
						Minimum:			1,50 €/m <sup>2</sup>
						Maximum:			6,39 €/m <sup>2</sup>
						<b>Mittelwert:</b>			<b>3,47 €/m<sup>2</sup></b>
						Median:			3,46 €/m <sup>2</sup>
						Standardabweichung:			1,06 €/m <sup>2</sup>
						Variationskoeffizient:			0,30
						MW + 1,96 x s:			5,54 €/m <sup>2</sup>
						MW - 1,96 x s:			1,40 €/m <sup>2</sup>
						Schwankungsintervall:			0%
						<b>Anzahl:</b>			<b>17</b>
						<b>Minimum:</b>			<b>2,90 €/m<sup>2</sup></b>
						<b>Maximum:</b>			<b>5,07 €/m<sup>2</sup></b>
						<b>Mittelwert:</b>			<b>3,53 €/m<sup>2</sup></b>
						<b>Median:</b>			<b>3,50 €/m<sup>2</sup></b>
						<b>Standardabweichung:</b>			<b>0,55 €/m<sup>2</sup></b>
						<b>Variationskoeffizient:</b>			<b>0,16</b>

Die Auswertung ergibt einen mittleren Kaufpreis in Höhe von 3,53 €/m<sup>2</sup>, bei einer Spanne von 2,90 €/m<sup>2</sup> bis 5,07 €/m<sup>2</sup>. Der in Ansatz gebrachte Boden(richt)wert von 3,50 €/m<sup>2</sup> wird gestützt.

## 9.2 Sonstige Marktdaten

Im Immobilienmarktbericht 2022 für den Bereich des Wetteraukreises und des Main-Kinzig-Kreises wurden mittlere Ertragsfähigkeit sowie Bodenpreise von Acker- und Grünlandflächen veröffentlicht. Dabei handelt es sich um flächengewichtete Mittelwerte aus den Ortsteilen (Gemarkungen). Für Hanau wurden mittlere Bodenpreise für Ackerland von 3,60 €/m<sup>2</sup> (Min: 3,20 €/m<sup>2</sup>, Max: 3,80 €/m<sup>2</sup>) bei einer durchschnittlichen Ackerzahl von 61 sowie für Grünland von 3,20 €/m<sup>2</sup> (Min: 2,90 €/m<sup>2</sup>, Max: 3,50 €/m<sup>2</sup>) bei einer durchschnittlichen Ackerzahl von 48 ausgewiesen. Die Zahlen sind zum Wertermittlungsstichtag bereits drei Jahre alt. Der in Ansatz gebrachte Boden(richt)wert von 3,50 €/m<sup>2</sup> wird gestützt.

## 10. Verkehrswert

Der Verkehrswert gemäß der Definition des § 194 BauGB wird im Allgemeinen 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 ohne Rücksichtnahme auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Bei der zu bewertenden Liegenschaft leitet sich der Verkehrswert aus dem Bodenwert ab.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und der Marktsituation zum Wertermittlungstichtag beträgt der ermittelte Verkehrswert:

**2.200 €**

(in Worten: Euro zweitausendzweihundert)



Aschaffenburg, den 30.01.2025

Maximilian Zöller MRICS

## 11. Literaturverzeichnis

- Bienert/Wagner (2018): Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken Benchmarks und Methoden.  
2. Auflage. Springer Gabler Verlag.
- BKI (2023): Statistische Kostenkennwerte Altbau 2023
- Bobka Hrsg. (2024): Spezialimmobilien von A bis Z.  
4. Auflage. Reguvis Verlag.
- Kleiber (2020): Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2020. GuG-Sachverständigenkalender.  
Köln: Wolters Kluwer Verlag.
- Kleiber (2023): Verkehrswertermittlung von Grundstücken.  
10. Auflage. Bundesanzeiger Verlag.
- Kröll/Hausmann/Rolf (2015): Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung.  
5. Auflage. Köln: Werner Verlag.
- Renner/Sohni (2012): Ross-Brachmann. Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien.  
30. Auflage. Isernhagen: Theodor Oppermann Verlag.
- Sandner/Weber (2007): Lexikon der Immobilienbewertung A-Z.  
2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Simon/Reinhold/Simon/Gilich (2011): Wertermittlung von Grundstücken. Aufgaben und Lösungen zur Verkehrswertermittlung.  
6. Auflage. Werner Verlag.
- Sommer/Kröll (2010): Lehrbuch zur Immobilienbewertung.  
3. Auflage. Düsseldorf: Luchterhand Verlag.
- Stumpe/Tillmann (2014): Versteigerung und Wertermittlung.  
2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel (2020): Baukosten 2020/21. Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung.  
24. Auflage. Essen: Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen.
- Tillmann/Kleiber (2014): Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung.  
2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Zöller (2020): Bauschäden in Beispielen.  
1. Auflage. Stuttgart: Fraunhofer IRB Verlag.

Anlage 1: **Fotos des Wertermittlungsobjektes**

Blick von Süden



Blick von Nordwesten



Blick von Südosten



Anlage 2: **Auszug aus dem Liegenschaftskataster (mit Bodenschätzung)**



**Amt für Bodenmanagement Büdingen**

Bahnhofstraße 33  
63654 Büdingen

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte 1:1000

Hessen

Erstellt am 31.07.2024

Antrag: 202628809-2

Flurstück: 185/84  
Flur: 17  
Gemarkung: Mittelbuchen

Gemeinde: Hanau  
Kreis: Main-Kinzig  
Regierungsbezirk: Darmstadt



## **Flurstück 185/84, Flur 17, Gemarkung Mittelbuchen**

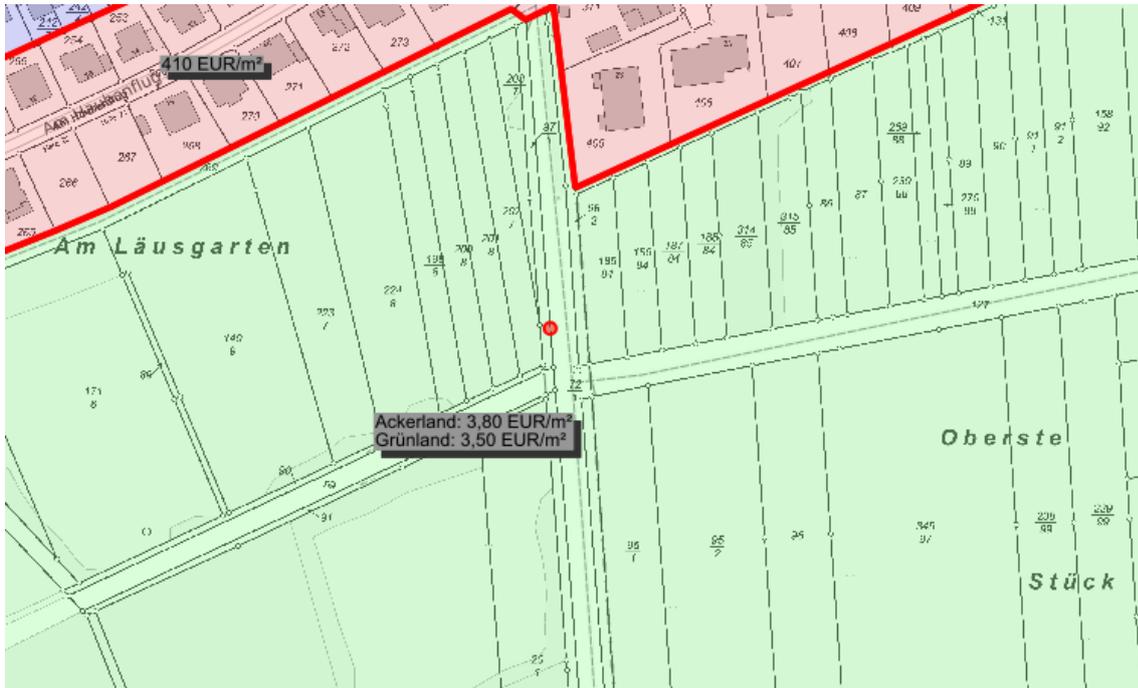
Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Hanau Kreis Main-Kinzig Regierungsbezirk Darmstadt
Lage:	Oberste Stück
Fläche:	630 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	630 m <sup>2</sup> Grünland
Bodenschätzung:	630 m <sup>2</sup> Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 58, Grünlandzahl 58, Ertragsmesszahl 365  Gesamtertragsmesszahl 365

Anlage 3: **Luftbild**



Quelle: Google Maps

Anlage 4: **Bodenrichtwertdaten**



Information



<b>Informationen zu den Bodenrichtwertzonen</b>	
Gemeinde	Hanau
Gemarkung	Mittelbuchen
Zonaler Bodenrichtwert	Ackerland: 3,80 EUR/m <sup>2</sup> Grünland: 3,50 EUR/m <sup>2</sup>
Stichtag des Bodenrichtwerts	<b>01.01.2024</b>
<b>Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone</b>	
Qualität	Land- und forstwirtschaftliche Fläche
Ackerzahl	82
Grünlandzahl	55
Bemerkung	-
<b>Hinweise des zuständigen Gutachterausschusses</b>	
Erläuterung zu Bodenrichtwerten und ggf. Umrechnungskoeffizienten	<a href="#">Erläuterung</a>
Ansprechpartner / Produkte	<a href="#">Kontaktdaten</a>

HESSEN