



Öffentlich bestellt und vereidigt von der IHK Frankfurt am Main
Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors
Immobiliengutachter HypZert F für finanzwirtschaftliche Zwecke

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) für das Grundstück



Anschrift: Maintal 63477
Hochstädter Straße 32

Objektart: unbebautes Grundstück

Aktenzeichen: 42 K 59/23

Verkehrswert: **420.000 €**
In Worten: vierhundertzwanzigtausend Euro

Auftraggeber: Amtsgericht Hanau
Zwangsversteigerungsabteilung

Wertermittlungsstichtag: 18.12.2023
Qualitätsstichtag: 18.12.2023
Tag der Ortsbesichtigung: 18.12.2023

Eric Reuter
Frankfurt am Main
Erstellt am 13.02.2024



Adresse Kaiserstraße 39, 60329 Frankfurt am Main
Festnetz +49 69 – 300 773 72
E-Mail info@immobilienbewertung-reuter.de
Homepage www.immobilienbewertung-reuter.de



1. VORBEMERKUNGEN	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Objekt.....	3
1.3 Eigentümer/-in.....	3
1.4 Datum des Auftrages.....	3
1.5 Zweck und Art des Gutachtens.....	3
1.6 Ortsbesichtigung	3
1.7 Wertermittlungsstichtag	3
1.8 Qualitätsstichtag.....	3
1.9 Mitwirkende Hilfskräfte	4
1.10 Zubehör i.S.d. § 97 BGB	4
1.11 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte	4
1.12 Allgemeine Hinweise	5
2. ZUSAMMENFASSUNG	6
3. GRUNDBUCH UND KATASTERANGABEN	7
3.1 Grundbuchangaben.....	7
3.2 Identität des Bewertungsobjektes/ Grundstücksgröße	7
3.3 Bestandsverzeichnis	7
3.4 Abteilung I Eigentümer/in	7
3.5 Abteilung II Rechte und Lasten	7
3.6 Allgemeine Hinweise zum Grundbuch.....	8
4. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG	9
4.1 Makrolage	9
4.2 Mikrolage	10
4.3 Beurteilung Wohnlage	11
5. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS	12
5.1 Grundstücksmerkmale	12
5.2 Altlasten	12
5.3 Immissionen	13
5.4 Hochwasserrisiko	13
5.5 Außenanlagen.....	13
6. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG	15
6.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)	15
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)	15
6.3 Rechte und Belastungen, Nutzung, Vermietung (§ 46 ImmoWertV)	15
6.4 Beitrags- und abgabenrechtliche Situation (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV)	15



6.5	Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Planfeststellungen, Nachbarrechte etc.)	16
7.	BAUBESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	17
7.1	Zusammenfassende Darstellung der Bebauung	17
8.	ERMITTLUNG DER FLÄCHEN UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	17
9.	WIRTSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN UND GRUNDSTÜCKSMARKT	18
10.	GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG	20
11.	ABLEITUNG DES MARKTWERTES (§ 6 ImmoWertV)	22
12.	BODENWERTERMITTLUNG (§ 40 ImmoWertV)	23
12.1	Erläuterungen zum Bodenwert	24
12.2	Anpassungen	24
13.	PLAUSIBILISIERUNG DES ERGEBNISSES	26
13.1	Marktdaten und Würdigung des Ergebnisses	26
13.2	Nutzungs- und Drittverwendungsfähigkeit	26
13.3	Marktgängigkeit und Verwertbarkeit	26
14.	VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	27
15.	LITERATURVERZEICHNIS	28
15.1	Literatur	28
15.2	Rechtsgrundlagen	28
15.3	Sonstiges	28
16.	ANLAGEN	29
	Anhang I – Fotodokumentation	30
	Anhang II – Makrolage, Mikrolage	31
	Anhang III – Auszug aus der Liegenschaftskarte	32
	Anhang IV – Hochwasser- und Starkregengefährdung	33
	Anhang V – Beantwortung der Nebenaufgaben	35



1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Hanau - Zwangsversteigerungsabteilung
Nussallee 17
63450 Hanau

1.2 Objekt

unbebautes Grundstück
Maintal 63477
Hochstädter Straße 32

Interne Gutachtennummer - AGH-081-2023-63477

1.3 Eigentümer/-in

anonymisiert

1.4 Datum des Auftrages

22.11.2023

1.5 Zweck und Art des Gutachtens

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Hanau (Geschäftsnummer 42 K 59/23) soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) des Grundbesitzes eingeholt werden.

Der Wert des mitzuversteigernden beweglichen Zubehörs (§§ 97, 98 BGB) ist zu schätzen.

1.6 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 18.12.2023

Anwesende: Herr Reuter (Gutachter)

Umfang der Besichtigung: Der Bewertungsgegenstand wurde, soweit zugänglich, vollumfänglich besichtigt. Es erfolgte eine Inaugenscheinnahme des Umfelds des Bewertungsobjekts.

Feststellungen im Ortstermin: Die zum Ortstermin geladenen Parteien sind nicht zum Termin erschienen.

1.7 Wertermittlungsstichtag

18.12.2023

1.8 Qualitätsstichtag

18.12.2023



1.9 Mitwirkende Hilfskräfte

Keine.

1.10 Zubehör i.S.d. § 97 BGB

Im Ortstermin wurde kein mitzuversteigerndes Zubehör vorgefunden. Im Rahmen der Wertermittlung wird daher der Wert des mitzuversteigernden beweglichen Zubehörs mit **0 €** ausgewiesen.

1.11 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Art der Unterlage	Datum
Unterlagen vom Auftraggeber	
Auftrag zur Immobilienwertermittlung – Amtsgericht Hanau	22.11.2023
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	20.10.2023
Auszug aus dem Liegenschaftskataster	07.11.2023
Auskunft Denkmalschutz – Stadt Maintal, Fachbereich Stadtentwicklung	31.10.2023
Beschluss – Zwangsversteigerungsverfahren 42 K 59/23	22.11.2023
Grundbuchauszug	k.A.
Durch den Verfasser eingeholte schriftliche und mündliche Auskünfte	
Altlastenauskunft – Stadt Maintal, Fachbereich Bau- und Gebäudemanagement, Umwelt	30.11.2023
Auskunft zum Bauplanungsrecht, Stadt Maintal, Fachbereich Stadtentwicklung	05.02.2023
Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Amt für Bodenmanagement Büdingen	01.02.2024
Bauantrag, Neubau eines 1- und 5-Familienwohnhauses mit Tiefgarage	29.09.2022
Bescheinigung über Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und Abwasserbeiträge nach KAG / Stadt Maintal, Fachbereich Stadtentwicklung	30.11.2023
Auskunft aus der Kaufpreissammlung, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Amt für Bodenmanagement Büdingen	23.01.2024
Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2023	Juli 2023
Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises 2023	April 2023
Kaufkraft 2023 - Michael Bauer Research GmbH	2023
Paket Unwetterrisiko, geoport	07.02.2024
RIWIS Report Main-Kinzig-Kreis, bulwiengesa	07.02.2024
Sonstiges	
Dokumentation zum Ortstermin	18.12.2023
Im Ortstermin erstellte Fotodokumentation	18.12.2023



1.12 Allgemeine Hinweise

Der Auftragnehmer übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit und / oder die Vollständigkeit der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen. Sollten einzelne Sachverhalte nicht ausreichend mit Tatsachen belegt sein, so wurden angemessene Annahmen getroffen. Sollten sich im Nachhinein die Unterlagen und / oder Annahmen als falsch herausstellen, so sind die davon betroffenen Teile des Gutachtens entsprechend zu korrigieren. Der Auftragnehmer behält sich das Recht vor, das Gutachten in einem solchen Fall nachträglich zu korrigieren.

Die in der Wertermittlung ausgewiesenen Herstellungskosten entsprechen im Allgemeinen nicht dem Versicherungswert (vgl. z.B. Simon/Cors/Halaczinsky/Teß: Handbuch der Grundstückswertermittlung, 5. Auflage, Vahlen 2003).

Diese Wertermittlung ist zum oben genannten Zweck für den Auftraggeber bestimmt. Eine etwaige Weitergabe an Dritte darf nur nach Zustimmung durch den Verfasser erfolgen. Gegenüber Dritten wird für die Richtigkeit der dem Gutachten zugrundeliegenden Angaben und der vorgenommenen Bewertung sowie für die Vollständigkeit keine Haftung übernommen. Ansprüche Dritter, gleich welcher Art, können dem Auftraggeber sowie den das Gutachten erstellenden Sachverständigen gegenüber nicht gestellt werden.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Auflagen, Abnahmen, Betriebserlaubnis etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grunds und Bodens erfolgt nicht. Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und der Nutzung des Grundstückes werden unterstellt.

Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften des Objektes erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung, der auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen sowie Auskünften der zuständigen Behörden.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme.

Es wurden keine Material zerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen.

Die im Gutachten aufgeführten Flächenangaben des Grundstückes wurden dem Grundbuch entnommen. Diese Angaben besitzen keinen öffentlichen Glauben und können keine Grundstücksvermessung ersetzen.

Diese Wertermittlung ist kein Boden- oder Altlastengutachten. Es wurden keine Untersuchungen des unbebauten Grundstückes bzw. Baugrundes durchgeführt. Für das Gutachten wird ein sofort bebaubares Grundstück unterstellt. Eine Untersuchung der Bausubstanz auf Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrlochfraß etc. wurde nicht vorgenommen.

Betriebsspezifische Einrichtungen, spezielle Einbauten, Maschinen, Anlagen sowie Ausrüstungen sind, soweit nicht anders vermerkt, nicht Gegenstand der Bewertung des Objektes.

Es wird unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungstichtag angemessen versichert ist.

Spezielle Ableitungen und Begründungen verbleiben in der Handakte des Sachverständigen und können bei Bedarf angefordert werden. Nachstehende Bewertung erfolgt ausdrücklich unter den vorgenannten Bedingungen bzw. Annahmen.



2. ZUSAMMENFASSUNG

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unbebautes Grundstück mit der Adresse Hochstädter Straße 32 in 63477 Maintal. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Bischofsheim von Maintal, ca. 1,4 km nördlich der Bahnstation Maintal-West. Bischofsheim grenzt im Westen an die Frankfurter Stadtteile Bergen-Enkheim und Fechenheim, im Osten an Hochstadt, im Süden und Südosten an Dörnigheim und im Norden an die Gemeinde Niederdorfelden.

Es besteht eine durchschnittliche Verkehrsanbindung und Infrastruktur. Die Wohnlage wird durch den Sachverständigen unter Berücksichtigung der Lagemerkmale als **gute** Wohnlage eingeschätzt.

Die Größe des Grundstücks beträgt 734 m² gemäß Grundbuch. Das Grundstück weist einen nahezu rechteckigen Zuschnitt auf. Die Länge der Straßenseite beträgt ca. 15 m. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt rd. 48,5 m. Es besteht Grenzbebauung an der nordwestlichen Grundstücksgrenze durch ein Nebengebäude. Die Topografie ist weitestgehend eben und straßenhöhengleich.

Gemäß Behördenauskünften sind keine Baulasten, dafür Altlasten vorhanden. Gemäß Auskunft der Stadt Maintal vom 30.11.2023, sind keine Erschließungsbeiträge zu entrichten. Ein Abwasserbeitrag ist derzeit nicht zu entrichten, mit einer Bebauung der Fläche wäre dieser dann zu zahlen.

Die Bebaubarkeit des Grundstücks richtet sich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Das Bewertungsobjekt war zum Bewertungsstichtag ungenutzt bzw. lag brach. Gemäß Auskunft der Stadt Maintal vom 05.02.2024 gibt es eine Baugenehmigung vom 30.11.2022 für den Neubau eines Einfamilienhauses und eines Mehrfamilienhauses (5 Parteien) mit Tiefgarage. Die Baugenehmigung ist auskunftsgemäß 3 Jahre gültig. Dieser Umstand wurde im Rahmen der Wertermittlung ungeprüft unterstellt. Das Bewertungsobjekt ist aufgrund des vorliegenden Zuschnitts, der planungsrechtlichen Zulässigkeit, der Größe und der Lage zur Eigennutzung bzw. zur Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus geeignet.

Hinweis

Gemäß Auskunft vom 30.11.2023 des Fachdienstes Umwelt der Stadt Maintal liegt für das Grundstück ein Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung vor (Verfüllte Fläche, Altablagerung Schillerstraße Nr. 435 019 010 015). In unmittelbarer Nachbarschaft (Umkreis innerhalb 100 Meter) liegt der Verdacht einer Bodenveränderung oder Altlast vor: „Altablagerungen Schillerstraße, Nr. 435 019 010 015, Schillerstraße 7, Heizölunfall und Verfüllung“. In unmittelbarer Nachbarschaft (Umkreis innerhalb 300 Meter) liegt eine Altlast oder eine schädliche Bodenveränderung vor: „Altablagerungen Schillerstraße, Nr. 435 019 010 015, Schillerstraße 7, Heizölunfall und Verfüllung“. Das Grundstück liegt möglicherweise in einem Bombenabwurfgebiet aus dem Zweiten Weltkrieg. Es ist vor einer Baumaßnahme eine Freistellungsbescheinigung des RP/Darmstadt / Kampfmittelräumdienst einzuholen.



3. GRUNDBUCH UND KATASTERANGABEN

3.1 Grundbuchangaben

Grundbuchauszug vom: k.A.
Letzte Änderung vom: k.A.
Amtsgericht: Hanau
Grundbuch von: Bischofsheim
Band: -
Blatt: 8664

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche in m ²
1	Bischofsheim	13	103/1	Gebäude- und Freifläche Hochstädter Straße 32	734
				Summe	734

3.2 Identität des Bewertungsobjektes/ Grundstücksgröße

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuches, der Flurkarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte grob überschlägig plausibilisiert.

3.3 Bestandsverzeichnis

Gemäß dem vorliegenden Grundbuchauszug sind keine begünstigenden Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Herschvermerke) vorhanden.

3.4 Abteilung I Eigentümer/in

Anonymisiert

3.5 Abteilung II Rechte und Lasten

In Abteilung II der Grundbücher sind folgende Eintragungen vorhanden:

Lfd. Nr. 1 – Zwangsversteigerungsvermerk

Die Eintragung betrifft die lfd. Nr. 1 das Bestandsverzeichnis. Die Eintragung hat folgenden Inhalt:

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hanau- Abt. 42 – Zwangsversteigerungsabteilung, 42 K 59/23); eingetragen am 20.10.2023.“

Beurteilung:

Wird eine Zwangsversteigerung vom Gericht angeordnet, so hat das Gericht das Grundbuchamt um Eintragung dieser Anordnung in das Grundbuch zu ersuchen. Dieser Vermerk soll verhindern, dass der Schuldner nach Anordnung der Zwangsversteigerung noch Verfügungen über das Grundstück trifft, die die Versteigerungsinteressen oder den Erwerber benachteiligen könnten. Durch den Vermerk tritt keine Grundbuchsperrung ein, Belastungen sind also weiterhin möglich.



Bewertung:

Im Rahmen der Wertermittlung wird von einer Löschung der genannten Last nach erfolgter Versteigerung ausgegangen. Es besteht kein Werteeinfluss.

3.6 Allgemeine Hinweise zum Grundbuch

Der Bewertung wird unterstellt, dass zwischen dem Datum des vorliegenden Grundbuchauszuges und dem Bewertungsstichtag bezüglich des Objektes keine Änderungen vorgenommen worden sind.

Eintragungen in **Abteilung III** sind für den Verkehrswert nicht relevant und bleiben daher in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.



4. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

4.1 Makrolage

Bundesland	Hessen
Landkreis	Main-Kinzig-Kreis
Stadt	Maintal
Ortsteil	Bischofsheim
Einwohnerzahl	ca. 39.815 Einwohner (Stand 31.12.2022, Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt)
Kaufkraft pro Einwohner	27.410 € – Main-Kinzig-Kreis 27.770 € – Hessen 26.870 € – Deutschland (Quelle: © 2023 Michael Bauer Research GmbH)
Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex	102,0 – Main-Kinzig-Kreis 103,4 – Hessen 100,0 – Deutschland (Quelle: © 2023 Michael Bauer Research GmbH)
Arbeitslosenquote	5,2 % - Main-Kinzig-Kreis 5,2 % - Hessen 5,6 % - Deutschland (Bundesagentur für Arbeit, Monatsbericht November 2023)
Demographische Entwicklung	Gemäß Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung beträgt die relative Bevölkerungsprognose (2017 bis 2040) für den Main-Kinzig-Kreis +3 %.

Lagebeschreibung

Die Stadt Maintal liegt am Main, zwischen Frankfurt am Main und Hanau, in einem zusammenhängend bebauten Gebiet. Die Stadt Maintal entstand 1974 und ging aus einer Neuordnung der Kreise, Städte und Gemeinden der Bundesrepublik hervor. Maintal gehört dem Main-Kinzig-Kreis an und ist nach Hanau die zweitgrößte Stadt des Landkreises. Maintal gliedert sich in die Stadtteile Bischofsheim, Dörnigheim, Hochstadt (Sitz der Stadtverwaltung) und Wachenbuchen.

Maintal weist seit 2011 eine positive Bevölkerungsentwicklung von 9,1 % auf und verfügt über eine positive Bevölkerungsprognose. Die Stadt grenzt im Westen an die Frankfurter Stadtteile Fechenheim und Bergen-Enkheim und ist durch die Lage an der BAB66 und der B8 (Frankfurter/Hanauer Landstraße) verkehrsgünstig im Frankfurter Umland gelegen. Maintal hat sich durch sein moderates Preisniveau als beliebter Wohnstandort in der Rhein-Main-Region etabliert.



4.2 Mikrolage

Umgebung	Die Umgebung besteht überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern sowie mehrgeschossiger Wohnbebauung. Im direkten Wohnumfeld befindet sich ein Discounter und ein Garagenkomplex. Es handelt sich um eine gelockerte Bebauung.
Lage im Ort/Umland	Zentrum von Maintal ca. 0,4 km (Alt Bischofsheim) entfernt

Verkehrsanbindung

Bus	Die nächste Bushaltestelle (Maintal Bischofsheim Kleeblatt) befindet sich in ca. 100 m Entfernung
Bahn	Die Entfernung zum Bahnhof Maintal-West beträgt ca. 1,4 km. Von hier aus besteht Anschluss an die RB-Bahn in Richtung Frankfurt. Umfassender Anschluss an den Fernverkehr besteht über den Hauptbahnhof Frankfurt (ICE, RE, RB, S-Bahn).
Straße	Das Grundstück mit dem Bewertungsgegenstand liegt an einer öffentlichen Straße mit Fußweg.
Autobahn	Die nächste Autobahnauffahrt zur BAB 66 (Maintal-Bischofsheim) ist ca. 1,3 km entfernt.
Bundestraße	Die nächste Auffahrt zu den Bundestraßen B 8 ist ca. 1,0 km entfernt.
Flughafen	Die Entfernung zum Flughafen Frankfurt am Main beträgt ca. 25 km.

Beurteilung Verkehrsanbindung

Zusammenfassend kann die Verkehrsanbindung als **durchschnittlich** eingeschätzt werden.

Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in einem Umkreis von ca. 0,3 km um das Bewertungsobjekt in ausreichendem Ausmaß vorhanden und überwiegend fußläufig erreichbar.
Geschäfte des weiterführenden Bedarfs	Geschäfte des weiterführenden Bedarfs (Hessen Center mit rd. 38.000 m ² Verkaufsfläche) befindet sich in ca. 6 km Entfernung.
Ärzte und Apotheken	Der nächste Allgemeinmediziner befindet sich in ca. 0,4 km Entfernung. Die nächste Apotheke befindet sich in ca. 0,4 km Entfernung.
Krankenhaus	Das nächste Krankenhaus (Sankt Katharinen-Krankenhaus) befindet sich in ca. 11 km Entfernung.
Kindergarten	Ein Kindergarten befindet sich in ca. 0,5 km Entfernung.



Grundschule	Die nächste Grundschule befindet sich in ca. 0,8 km Entfernung.
Weiterführende Schule	Die nächste weiterführende Schule (Gymnasium) befindet sich in ca. 1 km Entfernung.
Hochschulen, Universitäten	Die nächste Universität (Goethe-Universität Frankfurt am Main) befindet sich in ca. 14 km Entfernung.
Freizeitangebot	<p>Das Freizeitangebot in Maintal ist insgesamt als lagetypisch gut zu bezeichnen. So befinden sich im Stadtgebiet unter anderem ein Hallenbad, eine Bücherei sowie kulturelle Einrichtungen.</p> <p>Maintal verfügt über ein lagetypisch durchschnittliches gastronomisches Angebot.</p> <p>Maintal verfügt über ein lagetypisches Angebot von Sportvereinen.</p> <p>Ein umfassendes Freizeit- und Kulturangebot ist darüber hinaus im Stadtgebiet von Frankfurt am Main vorhanden.</p>
Kulturangebot	Kino, Theater, Oper etc. befinden sich im Stadtzentrum von Frankfurt.

Beurteilung Infrastruktur

Zusammenfassend kann die Infrastruktur als **durchschnittlich** eingeschätzt werden.

4.3 Beurteilung Wohnlage

Es handelt sich um ein Gebiet des inneren Ortsbereich mit gelockerter Bebauung, normalem Straßenbild und Gebäudezustand und mit Grün- und Freiflächen in der Umgebung. Es besteht eine durchschnittliche Verkehrsanbindung und Infrastruktur. Die Wohnlage wird durch den Sachverständigen unter Berücksichtigung der Lagemerkmale als **gute** Wohnlage eingeschätzt.



5. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

5.1 Grundstücksmerkmale

Grundstücksgröße

734 m² gemäß Grundbuch (gesamte Grundstücksgröße)

Erschließungszustand

Wasserversorgung	vermutlich kein Anschluss an das öffentliche Netz
Abwasserentsorgung	vermutlich kein Anschluss an die öffentliche Kanalisation
Elektrizität	vermutlich kein Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz
Gas	vermutlich kein Anschluss an das öffentliche Netz
Telekommunikation	vermutlich kein Telefon- und Internetanschluss

Grundstücksgestalt

Die Flurstücke weisen einen rechteckigen Zuschnitt auf.

Grenzverhältnisse

Es besteht Grenzbebauung an der nordwestlichen Grundstücksgrenze durch ein Nebengebäude. Ein historisch vorhandener Überbau war im Ortstermin nicht erkennbar, kann aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Bodenbeschaffenheit

Das Grundstück ist überwiegend eben (soweit ersichtlich). Anzeichen für einen nicht tragfähigen Baugrund waren augenscheinlich nicht vorhanden.

5.2 Altlasten

Gemäß Auskunft vom 30.11.2023 des Fachdienstes Umwelt der Stadt Maintal liegt für das Grundstück ein Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung vor (Verfüllte Fläche, Altablagerung Schillerstraße Nr. 435 019 010 015).

In unmittelbarer Nachbarschaft (Umkreis innerhalb 100 Meter) liegt der Verdacht einer Bodenveränderung oder Altlast vor: „Altablagerungen Schillerstraße, Nr. 435 019 010 015, Schillerstraße 7, Heizölunfall und Verfüllung“. In unmittelbarer Nachbarschaft (Umkreis innerhalb 300 Meter) liegt eine Altlast oder eine schädliche Bodenveränderung vor: „Altablagerungen Schillerstraße, Nr. 435 019 010 015, Schillerstraße 7, Heizölunfall und Verfüllung“. Das Grundstück liegt möglicherweise in einem Bombenabwurfgebiet aus dem Zweiten Weltkrieg. Es ist vor einer Baumaßnahme eine Freistellungsbescheinigung des RP/Darmstadt / Kampfmittelräumdienst einzuholen.

Es ist nicht bekannt, ob das Grundstück bisher hinsichtlich einer Altlast oder eine schädliche Bodenveränderung beprobt wurde.

Auf dem Grundstück liegt kein Grundwassernutzungsverbot vor.



Beurteilung der Altlastenverdachtsfläche

Gemäß Stellungnahme zum Bauantrag vom 25.10.2022 gibt es ein Baugrundgutachten vom 01.11.2017. Demnach befinden sich unterhalb einer wenigen Zentimeter starken Schicht Mutterboden, Auffüllungen bis 2,1 m Tiefe. Schadstoffbelastungen in den Auffüllungen sind nicht bekannt, aber auch nicht auszuschließen.

Gemäß der Wertermittlungsliteratur (Hans-Georg Tillmann| Wolfgang Kleiber| Wolfgang Seitz, in Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage 2017) werden Kosten für den Bodenaustausch inkl. Deponie mit 100 – 350 €/m³ angegeben. Betroffen vom Bodenaushub sind ca. 1.550 m³ Fläche. Es ist nicht bekannt, ob der Boden bis zu einer Tiefe von 2,10 m tatsächlich saniert werden muss.

Im Rahmen der Wertermittlung werden als Risikoposition 100 €/m³ als Wertabschlag berücksichtigt. Somit ergibt sich eine Wertminderung von 1.550 m³ x 100 €/m³ = **155.000 €**.

Ein eventueller Eingriff in den Boden wird voraussichtlich erst im Rahmen einer Neubebauung des Grundstücks notwendig. Für die Abschätzung der Sanierungskosten bzw. der ggf. vorhandenen Bodenverunreinigung kann keine Haftung übernommen werden. Diese Wertermittlung ist kein Boden- oder Altlastengutachten. Es wurden keine Untersuchungen des Baugrundes durchgeführt.

5.3 Immissionen

Es wurden im Rahmen des Ortstermins keine die vorhandene Nutzung beeinträchtigende Immissionen verursacht durch PKW, Flug oder Bahnlärm festgestellt.

5.4 Hochwasserrisiko

Gemäß online Auskunft „Zürs Hochwassergefährdung“ vom 07.02.2024 liegt das Bewertungsobjekt in einem Gefährdungsgebiet „GK1“. Dies entspricht einer sehr geringen Gefährdung. Die statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers liegt bei einmal in 200 Jahren. Die Gefährdung hinsichtlich Starkregenereignissen wird gemäß geoport als „stark“ eingeschätzt.

5.5 Außenanlagen

Einfriedung und sonstige Anlagen

Das Bewertungsobjekt ist im nördlichen Grundstücksbereich durch einen Holzzaun eingefriedet. Die östliche und westliche Grundstücksgrenze ist durch einen Zaun bzw. einen Maschendrahtzaun eingefriedet.

Bodenbefestigung

Das Grundstück ist, soweit ersichtlich, unbefestigt.

Anpflanzungen

Die nicht bebauten und befestigten Flächen verfügen über Aufwuchs. Die Anpflanzungen wirken ungepflegt bzw. das Grundstück verwildert.



Einstellplätze

Der Bewertungsgegenstand verfügt über keine Stellplätze. Darüber hinaus bestehen Stellplatzmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum.



6. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG

6.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Hinweis:

Gemäß Auskunft der Stadt Maintal vom 05.02.2024 gibt es eine Baugenehmigung vom 30.11.2022 für den Neubau eines Einfamilienhauses und eines Mehrfamilienhauses (5 Parteien) mit Tiefgarage. Die Baugenehmigung ist auskunftsgemäß 3 Jahre gültig. Dieser Umstand wurde im Rahmen der Wertermittlung ungeprüft unterstellt.

Es handelt sich um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV, welches nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar ist.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)

Flächennutzungsplan

Gemäß Auskunft der Stadt Maintal vom 05.02.2024 befindet sich das Grundstück im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplanes. Gemäß Flächennutzungsplan befindet sich das Grundstück in einer als „Wohnbaufläche Bestand“ (gem. § 1 Abs. 1 BauNVO) dargestellten Fläche.

Bebauungsplan

Gemäß Auskunft der Stadt Maintal vom 05.02.2024 befindet sich das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen oder sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes von Hanau.

Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

6.3 Rechte und Belastungen, Nutzung, Vermietung (§ 46 ImmoWertV)

Dienstbarkeiten/ Nutzungsrechte

Siehe hierzu Angaben unter Punkt 2 des Gutachtens.

Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreis vom 20.10.2023 sind für die Flurstücke keine Baulasten eingetragen.

Nutzung des Objektes, ggf. Historie

Das Bewertungsobjekt war zum Bewertungsstichtag ungenutzt.

Mietvertragliche Bindungen zum Stichtag

Es waren zum Bewertungszeitpunkt keine mietvertraglichen Bindungen bekannt.

6.4 Beitrags- und abgabenrechtliche Situation (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV)

Gemäß Homepage der Stadt Maintal werden Straßenbeiträge für die Erneuerung und Modernisierung von Straßen nicht erhoben. Die Straßenbeitragssatzung wurde rückwirkend zum 01.01.2008 aufgehoben.



Es wird davon ausgegangen, dass ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen wurden bzw. eine entsprechende Stellplatzabläse bezahlt wurde.

Gemäß Auskunft der Stadt Maintal vom 30.11.2023, sind keine Erschließungsbeiträge zu entrichten. Ein Abwasserbeitrag ist derzeit nicht zu entrichten, mit einer Bebauung der Fläche wäre dieser dann zu zahlen.

Hinweis:

Gemäß mündlicher Auskunft des Fachdienst Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 09.02.2024 müsste der Kanalanschluss vermutlich über die Straße „Am Kreuzstein“ erstmalig hergestellt werden.

6.5 Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Planfeststellungen, Nachbarrechte etc.)

Sanierungs-, Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren

Gemäß Auskunft der Stadt Maintal vom 05.02.2024 ist das Grundstück nicht in ein Sanierungs-, Flurbereinigungs- oder sonstiges Entwicklungsgebiet einbezogen.

Denkmalschutz

Gemäß Auskunft der Stadt Maintal vom 05.02.2024 besteht für die Liegenschaft kein Denkmalschutz.

Sonstiges

Weitere wertbeeinflussende privat- und öffentlich-rechtliche Gegebenheiten waren zum Wertermittlungsstichtag nicht bekannt.



7. BAUBESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

7.1 Zusammenfassende Darstellung der Bebauung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unbebautes Grundstück. Auf eine Baubeschreibung kann verzichtet werden.

Hinweis zur Baugenehmigung

Gemäß Auskunft der Stadt Maintal vom 05.02.2024 gibt es eine Baugenehmigung vom 30.11.2022 für den Neubau eines Einfamilienhauses und eines Mehrfamilienhauses (5 Parteien) mit Tiefgarage. Die Baugenehmigung ist auskunftsgemäß 3 Jahre gültig. Dieser Umstand wurde im Rahmen der Wertermittlung ungeprüft unterstellt.

8. ERMITTLUNG DER FLÄCHEN UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Grundstück ist unbebaut. Eine Flächenermittlung sowie die Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung ist daher nicht möglich.



9. WIRTSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN UND GRUNDSTÜCKSMARKT

Gesamtmarkt

Für den individuellen Wohnungsbau ist der Bedarf der Bevölkerung nach angemessenem und bezahlbarem Wohnraum maßgebend. Aktuell wirken sich die multiplen Belastungsfaktoren wie der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine, die hohe Inflation, die damit einhergehende restriktive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank und die auch in langen Laufzeiten deutlich gestiegenen Zinsen negativ auf den deutschen Immobilienmarkt aus. Steigende Zinsen führen sowohl bei Investoren als auch bei den privaten Haushalten zu einer geringeren Nachfrage nach Immobilien.

Für die sinkende Nachfrage nach Wohneigentum sind die steigenden Kreditzinsen in Kombination mit den nach wie vor hohen Immobilienpreisen sowie die gestiegenen Baukosten als Hauptursache zu nennen. Dies führt zu einer Kaufzurückhaltung der privaten Haushalte. Aber auch auf dem Bestandsmarkt kommt es durch die gestiegenen Finanzierungskosten, gerade in den Märkten, die in den vergangenen Jahren durch stark steigende Preise gekennzeichnet gewesen sind, zu einem Nachfragerückgang nach selbst genutztem Wohneigentum.

Während die Neubautätigkeit aufgrund der angestiegenen Baukosten zurückgeht, besteht die vorhandene Überschussnachfrage nach Wohnraum fort.

Immobilienmarkt Deutschland

Das Wirtschaftswachstum in Deutschland wurde durch die Covid-19 Pandemie seit Januar 2020 und den Krieg in der Ukraine seit Februar 2022 abgeschwächt und die zukünftige Entwicklung ist von Unsicherheit geprägt. Der deutsche Immobilienmarkt wies bis Anfang 2022 insgesamt sehr günstige Rahmenbedingungen auf. Ein niedriges Zinsumfeld, fehlende Anlagealternativen und hohe Nachfrage sorgten für eine anhaltende Dynamik. Die Nachfrage von Investoren nach Sachwerten war trotz Einschränkungen weiterhin sehr hoch.

Seit Anfang 2022 haben die Zinsen für zehnjährige Immobiliendarlehen von rd. 1,0 % auf etwa 4,0 % Anfang Januar 2023 effektiv zugelegt. Seit November 2023 ist ein leichter Abfall der Zinsen auf aktuell etwa 3,5 % zu beobachten. Lieferkettenprobleme, Rohstoffknappheit durch den Ukraine-Krieg und die Corona-Pandemie sorgten für hohe Inflationsraten. Infolgedessen sind Immobilienfinanzierungen, gegenüber den Vorjahren, deutlich teurer geworden.

Der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) veröffentlicht vierteljährlich Indizes, die die Preisentwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien aufzeigen. Im dritten Quartal 2023 verzeichnete der vdp-Immobilienpreisindex auf dem deutschen Immobilienmarkt weiterhin Anzeichen einer Abkühlung mit einem Preisrückgang von 7,1 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Im Vergleich zum zweiten Quartal 2023 reduzierte sich der Index um 1,7 %. Diese Entwicklung ist Ausdruck einer nach wie vor bestehenden Unsicherheit über die wirtschaftlichen Aussichten. Die Preise für Wohnimmobilien nahmen gegenüber dem dritten Quartal 2022 um 6,3 % und gegenüber dem direkten Vorquartal um 1,7 % ab. Dabei entwickelten sich die Preise von selbst genutztem Wohneigentum und von Mehrfamilienhäusern recht ähnlich. Im gesamten Bundesgebiet überstieg die Nachfrage auf den regionalen Mietmärkten das Angebot, abzulesen an steigenden Neuvertragsmieten in den Top 7-Städten. Im Vergleich zum Vorquartal erhöhte sich der dazugehörige Index um 1,4 %, im Vergleich zum Vorjahr um 5,9 %.



Immobilienmarkt Hessen

Gemäß Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2023 sind die Anzahl an Transaktionen im Jahr 2022 im Vergleich zum Vorjahr um ca. -19,9 % auf nunmehr 57.007 Kaufverträge und der landesweite Geldumsatz um -20,1 % auf rd. 22,21 Mrd. € gesunken. Hessen ist durch ein starkes Süd-Nord-Gefälle geprägt. Im Großraum Wiesbaden-Frankfurt-Darmstadt und den angrenzenden Landkreisen konzentrieren sich Wirtschaftsbetriebe, Handel, Banken, Verkehr und Verwaltung. Entsprechend ist die Bevölkerungsdichte hoch und die meisten Immobilientransaktionen finden dort statt. Das spiegelt sich auch darin wider, dass hier hessenweit die höchsten Grundstücks- und Immobilienpreise gezahlt werden.

Immobilienmarkt Main-Kinzig-Kreis und Maintal

Im Main-Kinzig-Kreis wurden 2022 in Summe 4.787 Kaufverträge und ein Geldumsatz von 1,418 Mrd. € registriert. Für unbebaute Grundstücke wurden 2022 in Maintal 49 Kaufverträge mit einem Gesamtumsatz von 7.713.000 € registriert. Bauland hatte dabei einen Anteil von 16 Kaufverträgen mit 5.385.000 €.



10. GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG

Durchführung der Wertermittlungsverfahren

Grundlage der Bewertung sind die sogenannten „normierten Verfahren“, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben sind.

In der Immobilienwertermittlung werden im Wesentlichen drei Verfahren angewandt:

- das Ertragswertverfahren
- oder das Sachwertverfahren
- oder das Vergleichswertverfahren

Die Wahl des wertbestimmenden Verfahrens richtet sich nach der Art des Bewertungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten.

Das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

Das Ertragswertverfahren eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Erzielung einer Rendite im Vordergrund steht. Dabei handelt es sich um Mehrfamilien- und Geschäftsgrundstücke, Grundstücke mit gemischter Nutzung, Gewerbe und Industriegrundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen wie Hotels, Sozialimmobilien etc. Der Ertragswert wird als Summe von Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen gebildet.

Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Das Sachwertverfahren eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Dies sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie Doppel- und Reihenhausgrundstücke. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 40 ImmoWertV) ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) bzw. Erfahrungswerten bestimmt. Dabei wird zunächst der Neubauwert des Objektes ermittelt. Im Anschluss erfolgt eine Minderung um Altersabschläge. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind im Rahmen des Sachwertverfahrens insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Das Vergleichswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die bezüglich ihrer Eigenschaften mit anderen Objekten direkt verglichen werden können (Wohnungs- und Teileigentum, unbebaute Grundstücke etc.). Voraussetzung hierfür ist, dass eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen von Objekten zur Verfügung steht, die mit dem Bewertungsobjekt bezüglich ihrer den Wert beeinflussenden Merkmale weitgehend übereinstimmen.



Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)

Der Wert des Bodens ist gemäß § 40 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, vorrangig im Vergleichswertverfahren, zu ermitteln. Maßgebend sind die Lagequalität sowie die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Dabei erfolgt die Bewertung regelmäßig auf der Grundlage von Bodenrichtwerten (vgl. §§ 13 bis 17 ImmoWertV), die - sofern erforderlich - an das zu bewertende Grundstück angepasst werden.

Hinweis

Bei Verkehrswertgutachten die ab dem 01.01.2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag die ImmoWertV 2021 anzuwenden. Gleichzeitig ist die ImmoWertV vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639), die durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26.11.2019 (BGBl. I S. 1794) geändert worden ist, außer Kraft getreten. Jedoch hat das Inkrafttreten der neuen und Außerkrafttreten der alten Verordnung keinen Einfluss auf die bestehenden rechtlichen Regelungen der Bundesländer, die ihrerseits tätig werden müssen, um die neue Rechtsverordnung in Landesrecht zu überführen mittels Ausführungsgesetzen und Durchführungsverordnungen BauGB, Gutachterausschussverordnung etc.

Es wird sich im Rahmen der Wertermittlung auf die Daten und rechtlichen Grundlagen des Grundstücksmarktberichtes des Gutachterausschusses bezogen. Sofern der Gutachterausschuss noch Daten auf Basis der alten ImmoWertV veröffentlicht hat, wird im Sinne der Modellkonformität auf Basis der alten ImmoWertV gearbeitet.



11. ABLEITUNG DES MARKTWERTES (§ 6 ImmoWertV)

Begründung des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)

Als maßgebliches Wertermittlungsverfahren wird für die vorliegende Objektart der Vergleichswert als wertbestimmendes Verfahren herangezogen, da sich potenzielle Käufer derartiger Immobilien vordergründig an Vergleichskaufpreisen orientieren. Für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens steht eine ausreichende Anzahl an Kaufpreisen zur Verfügung. Die Ableitung des Vergleichswertes erfolgt daher auf Basis von Vergleichspreisen des Gutachterausschusses. Zur Plausibilisierung des Verfahrensergebnis werden Marktdaten herangezogen.

Allgemeine Wertverhältnisse (§ 7 Abs. 1 ImmoWertV)

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind, im Rahmen des Vergleichswertverfahrens, in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sein. Soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.



12. BODENWERTERMITTLUNG (§ 40 ImmoWertV)

I. Grundstücksgröße		
Flurstück Nr. 103/1		734,00 m ²
gesamte Grundstücksgröße		734,00 m²

II. Bodenrichtwertkriterien	Quelle - BORIS der Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation	
Art der baulichen Nutzung		Wohnbaufläche
Stichtag		01.01.2022
Bodenrichtwert		500 €/m ²
Beitragsrechtlicher Zustand		erschließungsbeitragsfrei
Entwicklungszustand		Baureifes Land
Geschosszahl		Keine Angaben
WGFZ		Keine Angaben
Grundstücksfläche		450 m ²

II. Merkmale Bewertungsgrundstück		
Art der baulichen Nutzung		Wohnbaufläche
Stichtag		18.12.2023
Beitragsrechtlicher Zustand		erschließungsbeitragsfrei
Entwicklungszustand		erschließungsbeitragsfrei
Geschosszahl		Keine Angaben
WGFZ		Keine Angaben
Grundstücksfläche		734 m ²

III. Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße		
entfällt		

Bodenrichtwert nach Anpassung		500 €/m ²
-------------------------------	--	----------------------

IV. Marktanpassung		
Entwicklung seit letztem Stichtag	+4%	+20 €/m ²

Bodenrichtwert nach Anpassung		520 €/m ²
-------------------------------	--	----------------------

V. Wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale		
Allgemeiner Zuschlag	+50%	+260 €/m ²

Bodenrichtwert nach Anpassung der Grundstücksmerkmale		780 €/m ²
Angesetzter Bodenrichtwert		780 €/m²

VI. Bodenwert		
Bodenwert (gesamt)		572.520 €
Altlastensanierung		-155.000 €
Rundung		+2.480 €
Bodenwert gerundet		420.000 €



12.1 Erläuterungen zum Bodenwert

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeter Fläche eines fiktiven, unbebauten Richtwertgrundstücks. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgestalt und -größe – bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen von dem Bodenrichtwert. Abweichungen von dem Richtwertgrundstück bei den wertbeeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertes.

12.2 Anpassungen

Der Bodenrichtwert für den Lagebereich des Bewertungsobjekts beträgt gemäß Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2022: **500 €/m²** (ebf.; Wohnbaufläche, Baureifes Land, 450 m² Fläche). Der Bodenrichtwert umfasst überwiegend ein Gebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Das Bewertungsobjekt liegt in einer im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellten Fläche. Es liegt eine Baugenehmigung für die Bebauung mit einem Einfamilien- und einem Mehrfamilienhaus (5 Parteien) vor. Für die Wertermittlung wird daher auf eine ortsübliche Wohnbebauung abgestellt.

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wird nicht als uneingeschränkt geeignet für die das Bewertungsobjekt angesehen. Es wurde daher zusätzlich vom zuständigen Gutachterausschuss eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung für unbebaute Grundstücke bzw. Abrissgrundstücke eingeholt.

Nr.	Datum	Gemarkung	Fläche in m ²	Erschließung	Entwicklungs- zustand	Bodenricht- wert in €/m ²	Bodenpreis in €/m ²	Abweichung Bodenpreis / BRW
1	21.09.2022	Dörnigheim	616	ebf	Baureifes Land	525,00	925,32	+76,3%
2	25.11.2022	Großauheim	627	k.A.	Baureifes Land	320,00	733,65	+129,3%
3	30.11.2022	Bischofsheim	404	ebf	Baureifes Land	500,00	888,61	+77,7%
4	14.02.2023	Dörnigheim	463	k.A.	Baureifes Land	520,00	602,75	+15,9%
5	23.02.2023	Wachenbuchen	711	ebf	Baureifes Land	390,00	696,20	+78,5%
6	30.03.2023	Wolfgang	517	k.A.	Baureifes Land	660,00	609,28	-7,7%
7	16.05.2023	Hanau	949	k.A.	Baureifes Land	430,00	484,72	+12,7%
8	06.09.2023	Dörnigheim	774	ebf	Baureifes Land	525,00	833,33	+58,7%
9	06.09.2023	Klein-Auheim	581	ebf	Baureifes Land	420,00	645,44	+53,7%
10	18.10.2023	Mittelbuchen	459	ebf	Baureifes Land	460,00	708,06	+53,9%



Gemäß der Auskunft werden unbebaute Grundstücke in der Regel deutlich über den jeweiligen Bodenrichtwert veräußert. Die unbebauten Grundstücke wurden im Schnitt +50% über Bodenrichtwert verkauft (gewichtet). Die Kaufpreise sind jedoch aufgrund der Lage nicht unmittelbar dazu geeignet einen Bodenwert abzuleiten. Dennoch ist eine Tendenz hinsichtlich einer Anpassung des Bodenrichtwertes ablesbar. Der zugehörige Bodenrichtwert wird um +50% angepasst. Der angepasste Bodenrichtwert beträgt somit $500 \text{ €/m}^2 \times 1,50 = 750 \text{ €/m}^2$.

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden wertrelevanten Merkmale hinsichtlich der Grundstücksgröße für den Bodenrichtwert veröffentlicht. Wertunterschiede von Grundstücken, insbesondere aufgrund unterschiedlicher Grundstücksgrößen, werden mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten vom Gutachterausschuss erfasst. Der Gutachterausschuss hat hinsichtlich der Größe Umrechnungskoeffizienten für den individuellen Wohnungsbau veröffentlicht (Ein- und Zweifamilienhäuser). Auf dem Bewertungsgegenstand wurde u.a. eine Mehrfamilienhausbebauung genehmigt. Für ertragsorientierte Liegenschaften wurden keine Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht. Gemäß Einschätzung des Sachverständigen besteht aufgrund der Nutzungsart kein Anpassungsbedarf hinsichtlich der Grundstücksgröße.

Der Stichtag des Bodenrichtwertes liegt ca. 23 Monate in der Vergangenheit. Vom zuständigen Gutachterausschuss wurde eine Prognose für den Bodenrichtwert von +8 % für Wohnbauflächen abgegeben. Diese Prognose ging aus einer Analyse von 128 Kaufpreisdaten in Maintal hervor. Die oben durchgeführte Anpassung von +50% enthält anteilig bereits diese Bodenwertsteigerung. Daher wird der Bodenrichtwert für zwischenzeitlich eingetretene konjunkturelle Wertsteigerungen um lediglich 4 % angepasst. Für die Wertermittlung wird für die Wohnbaufläche ein Bodenwert in Höhe von $1,04 \times 750 \text{ €/m}^2 = 780 \text{ €/m}^2$ in Ansatz gebracht.

Vom ermittelten Bodenwert erfolgt eine Wertminderung für die potenzielle Altlastensanierung von 155.000 €.



13. PLAUSIBILISIERUNG DES ERGEBNISSES

13.1 Marktdaten und Würdigung des Ergebnisses

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt wird aus dem Ergebnis der Bodenwertermittlung abgeleitet. Für das Bewertungsobjekt wurde ein vorläufiger Bodenwert in Höhe von **570.000 €** bzw. rd. **777 €/m²** Grundstücksfläche ermittelt.

Gemäß RIWIS Report für den Main-Kinzig-Kreis 2023 liegen Vergleichspreise für Baugrundstücke für Mehrfachhäuser im Main-Kinzig-Kreis im Schnitt bei 800 €/m².

Gemäß dem Internetportal aktuelle-grundstueckspreise.de liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Wohnbauflächen von 500 – 1.000 m² in Maintal bei 973 €/m².

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2023 liegt der durchschnittliche Baulandpreis in Maintal bei 499 €/m² (16 Kauffälle).

Der ermittelte Verkehrswert fügt sich plausibel in die veröffentlichten Spannenwerte ein.

Gemäß Bauantrag für den Neubau eines 1- und eines 5-Familienhauses mit Tiefgarage liegen die Gesamtkosten für die Herstellung von 409,63 m² Wohnfläche bei 1.006.879,83 €. Inklusive Kosten für das Grundstück von 420.000 € und Kosten für die Altlastensanierung liegen die Gesamtkosten bei rd. 1.600.000 €. Im vorliegenden Fall ergeben sich Kosten je m² Wohnfläche (zzgl. Risikoposition für unvorhergesehenes von 15 %) von:

$$1.600.000 \text{ €} \times 1,15 \text{ (Risikoposition)} / 409,63 \text{ m}^2 = 4.492 \text{ €/m}^2.$$

Bei einem Mindestgewinn bei spekulativen Projektentwicklungen von rd. 15 % ergibt sich somit ein Mindestverkaufspreis von:

$$4.492 \text{ €/m}^2 \times 1,15 = 5.166 \text{ €/m}^2.$$

Gemäß RIWIS Report für den Main-Kinzig-Kreis werden Kaufpreise für Neubau-Eigentumswohnungen zwischen 3.000 bis 5.500 €/m², i.M. 4.300 €/m² angegeben. Dieser Wert liegt plausibel innerhalb der Spanne für Neubau-Eigentumswohnungen. Der ermittelte Bodenwert wird als plausibel betrachtet. Es handelt sich hierbei um keine Projektkalkulation, sondern lediglich um eine überschlägige Plausibilisierung des Bodenwertes.

13.2 Nutzungs- und Drittverwendungsfähigkeit

Die Drittverwendungsfähigkeit ist eingeschränkt auf die Nutzungsart Wohnen und ggf. nicht störendes Gewerbe, aber die Nutzbarkeit durch Dritte ist gegeben und wird als normal beurteilt.

13.3 Marktgängigkeit und Verwertbarkeit

Das Objekt ist verwertbar für wohnwirtschaftliche Zwecke. Die Marktgängigkeit des Objektes ist aufgrund seiner Standort- / Lagemerkmale und für die mögliche Nutzung als insgesamt durchschnittlich zu bezeichnen.



14. VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

§ 194 BauGB - Verkehrswert

„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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ergebnisse der Wertermittlung

Bodenwert 420.000 EUR

Aufgrund der Art und Nutzung des Bewertungsobjektes, den Marktgepflogenheiten und in Ansehung der einschlägigen Literatur, bildet das Vergleichswertverfahren das wertbestimmende Verfahren.

Nach Abschluss der Würdigung beträgt der Verkehrswert gemäß § 194 BauGB:

EUR 420.000,00

In Worten: Euro vierhundertzwanzigtausend

Wert der Belastung in Abt. II des Grundbuches

Kein Werteeinfluss vorhanden.



15. LITERATURVERZEICHNIS

15.1 Literatur

- **BKI Baukosten**, Kostenkennwerte für die Kosten des Bauwerks (Kostengruppe 300+400 DIN 276)
- **Bienert, Wagner**, Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken Benchmarks und Methoden
- **Bobka** (Hrsg.), Spezialimmobilien von A-Z
- **Fischer/Lorenz** (Hrsg.), Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien
- **Kleiber**, Wertermittlungsrichtlinien (2016)
- **Kleiber digital**, Online - Der Kommentar zur Grundstückswertermittlung von Wolfgang Kleiber
- **Prof. Jürgen Simon**, Taschenkommentar Wertermittlungsverfahren
- **Sandner/Weber**, „Lexikon der Immobilienwertermittlung“, Bundesanzeiger Verlag
- **Schwirley/Dickersbach**, Trainingshandbuch Mietwertermittlung
- **Tillmann/Kleiber/Seitz**, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beileihungswerts von Grundstücken
- **Schwirley/Dickersbach**, Die Bewertung von Wohnraumieten
- **Schaper/Moll-Amrein**, Wertermittlungsverfahren Basiswissen für Einsteiger
- **Simon/Cors/Halaczinsky/Teß** „Handbuch der Grundstückswertermittlung“, Vahlen Verlag
- **Stumpe/Tillmann**, Versteigerung und Wertermittlung
- **Tillmann/ Kleiber**, Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung
- **Tillmann/Seitz**, Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken
- **Völkner**, Verkehrswertnahe Wertermittlung

15.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch – **BauGB**, in der aktuellen Fassung
- Baunutzungsverordnung – **BauNVO**, in der aktuellen Fassung
- Bauordnung für Hessen - **HBO** - in der aktuellen Fassung
- Gebäudeenergiegesetz – **GEG** - in der aktuellen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – **ImmoWertV**) vom 14.07.2021

15.3 Sonstiges

- **BKI Kostenplaner 22**, Software zur Baukostenermittlung; Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern



16. ANLAGEN

Anlagenverzeichnis

- Anhang I Fotodokumentation
- Anhang II Makrolage, Mikrolage (openstreetmaps)
- Anhang III Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anhang IV Hochwasser- und Starkregengefährdung
- Anhang V Beantwortung der Nebenaufgaben



Anhang I – Fotodokumentation



Straßenansicht



Umgebungsbebauung – Blick nach Osten



Umgebungsbebauung – Blick nach Westen



Grundstück



Vermutlich Beet



Aufwuchs



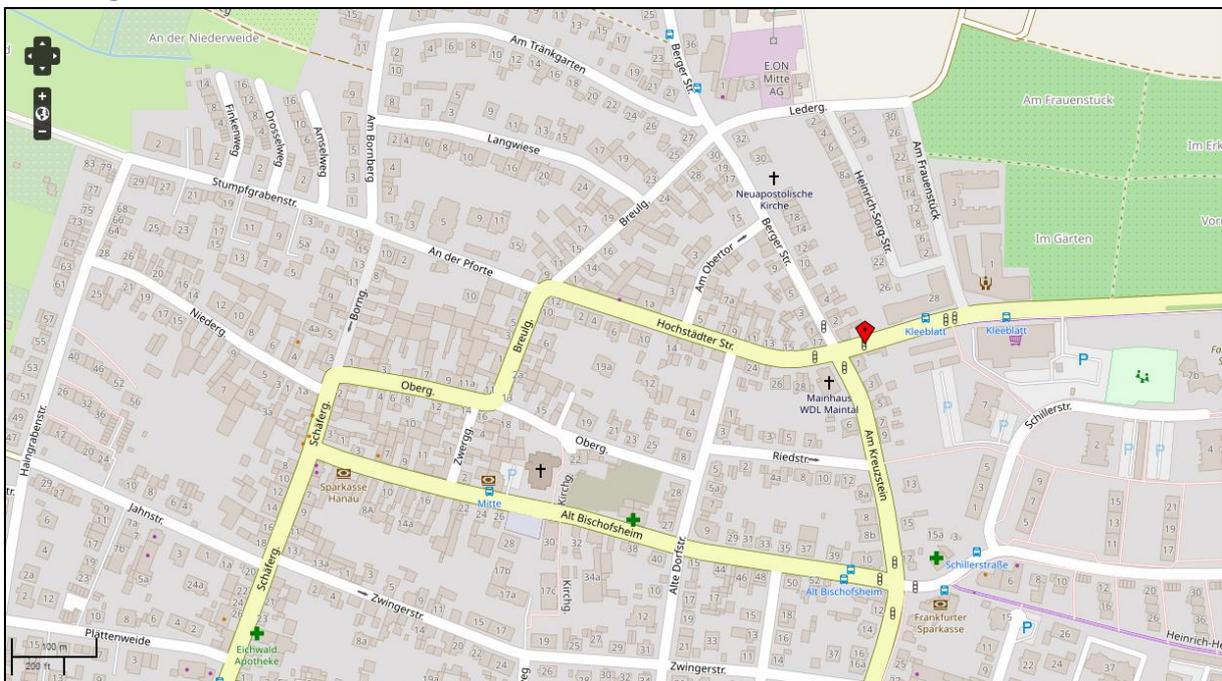
Anhang II – Makrolage, Mikrolage

Makrolage



© OpenStreetMap-Mitwirkende

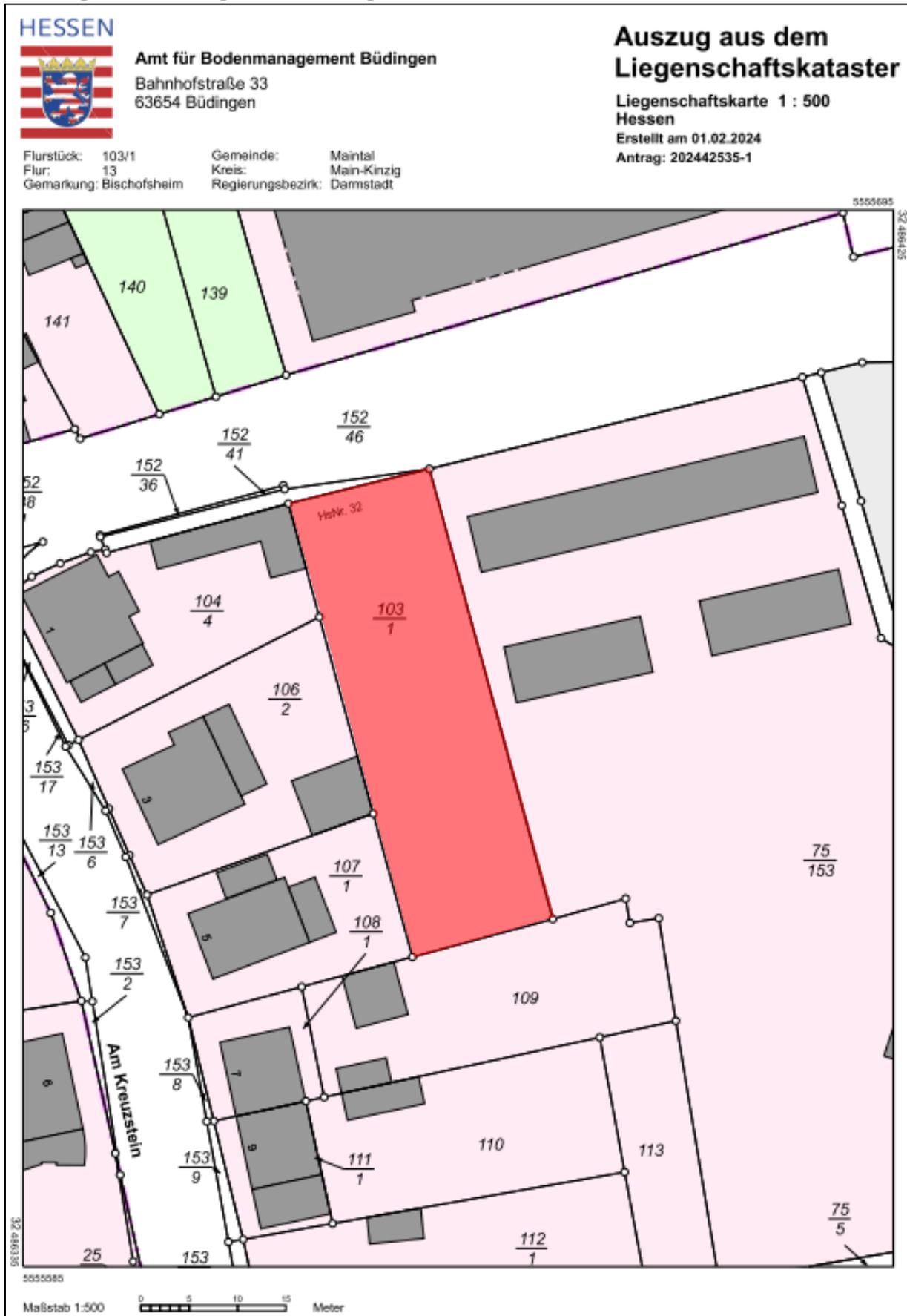
Mikrolage



© OpenStreetMap-Mitwirkende

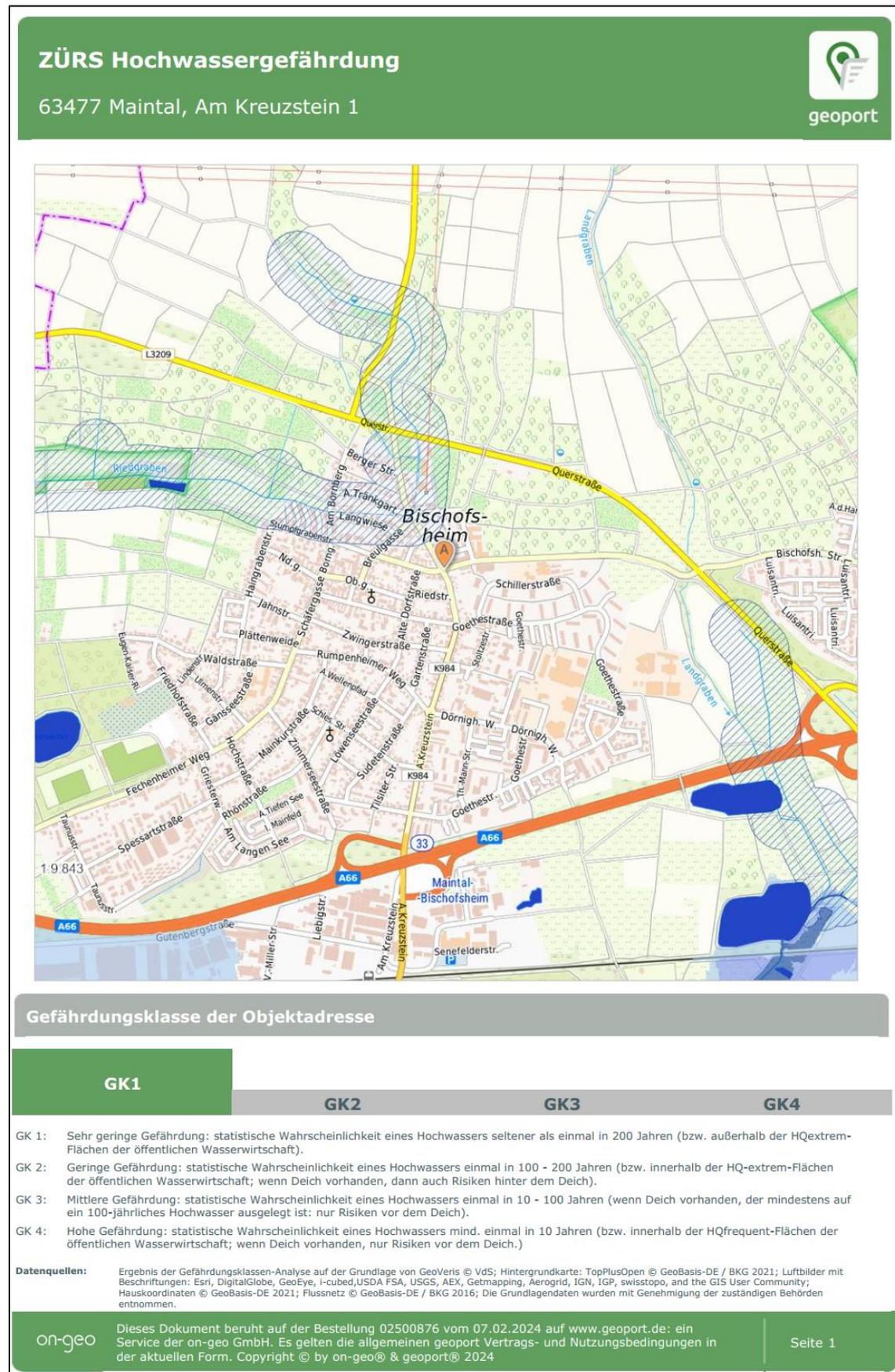


Anhang III – Auszug aus der Liegenschaftskarte



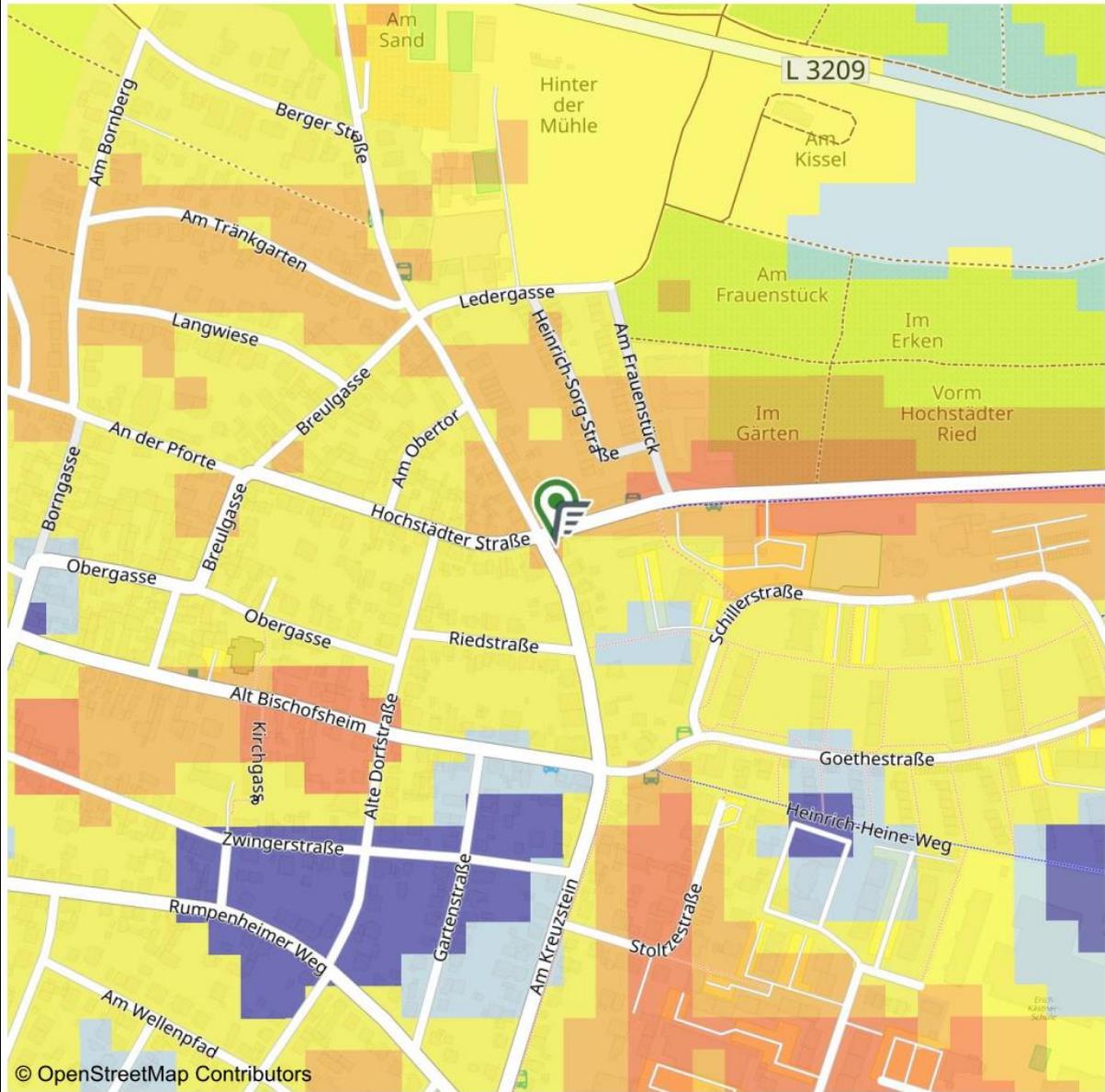


Anhang IV – Hochwasser- und Starkregengefährdung





Starkregengefährdung
 63477 Maintal, Am Kreuzstein 1

Gefährdungsklasse der Objektadresse



Starkregengefährdung:
 Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.

Datenquelle
 Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017
 Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2024 (CC BY-SA 2.)



Anhang V – Beantwortung der Nebenaufgaben

Frage: Sind Mieter und Pächter vorhanden?

Antwort: Die Liegenschaft ist ungenutzt (Freifläche).

Frage: Ist eine Verwalterin nach WEG vorhanden?

Antwort: Es konnte keine Verwalterin im Sinne des WEG recherchiert werden.

Frage: Wird im Bewertungsobjekt ein Gewerbe geführt?

Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin wird das Bewertungsobjekt weder wohnwirtschaftlich noch gewerblich genutzt.

Frage: Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind?

Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

Frage: Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.

Frage: Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Antwort: Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

Frage: Liegt ein Energieausweis vor?

Antwort: Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Frage: Sind Altlasten bekannt?

Antwort: Gemäß Auskunft vom 30.11.2023 des Fachdienstes Umwelt der Stadt Maintal liegt für das Grundstück ein Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung vor (Verfüllte Fläche, Altablagerung Schillerstraße Nr. 435 019 010 015). In unmittelbarer Nachbarschaft (Umkreis innerhalb 100 Meter) liegt der Verdacht einer Bodenveränderung oder Altlast vor: „Altablagerungen Schillerstraße, Nr. 435 019 010 015, Schillerstraße 7, Heizölunfall und Verfüllung“. In unmittelbarer Nachbarschaft (Umkreis innerhalb 300 Meter) liegt eine Altlast oder eine schädliche Bodenveränderung vor: „Altablagerungen Schillerstraße, Nr. 435 019 010 015, Schillerstraße 7, Heizölunfall und Verfüllung“. Das Grundstück liegt möglicherweise in einem Bombenabwurfgebiet aus dem Zweiten Weltkrieg. Es ist vor einer Baumaßnahme eine Freistellungsbescheinigung des RP/Darmstadt / Kampfmittelräumdienst einzuholen.