

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB

<b>Bewertungsobjekt</b>	für das mit einem unbebauten Grundstück in 65451 Kelsterbach, Kiefernweg o. Nr.
<b>Zweck der Gutachtenerstellung</b>	Zwangsversteigerung
<b>Grundbuch- und Katasterangaben</b>	Amtsgericht Rüsselsheim, Grundbuch von Kelsterbach, Blatt 5833 eingetragene Grundstück, lfd. Nr. 1, Gemarkung Kelsterbach, Flur 8,
<b>Grundbuch von</b>	Flurstück 163, Gebäude- und Freifläche, Kiefernweg, Größe: 218 m <sup>2</sup>
<b>Wirtschaftsart und Lage</b>	Flurstück 163, Gebäude- und Freifläche, Kiefernweg, Größe: 218 m <sup>2</sup> Flurstück 163, Gebäude- und Freifläche, Kiefernweg, Größe: 218 m <sup>2</sup>
<b>Derzeitige Miteigentümer</b>	Anonymisiert
<b>Auftraggeber</b>	
<b>Aktenzeichen</b>	43 K 17/20
<b>Wertermittlungstichtag</b>	12.11.2021



Der Verkehrswert (Marktwert) (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem unbebauten Grundstück, Grundbuch von Kelsterbach Blatt 5833, lfd. Nr. 1, Gemarkung Kelsterbach, Flur 8, Flurstück 163, Gebäude- und Freifläche, Kiefernweg, Größe: 218 m<sup>2</sup>, Flurstück 164, Gebäude- und Freifläche, Kiefernweg, Größe: 226 m<sup>2</sup>, Flurstück 162/1, Gebäude- und Freifläche, Kiefernweg, Größe: 312 m<sup>2</sup>, Flurstück 309, Gebäude- und Freifläche, Kiefernweg, Größe: 298 m<sup>2</sup>, wird zum Wertermittlungstichtag **12.11.2021** in Höhe von

**769.000,00 €**

ermittelt.

Raunheim, den 13.12.2021

---

Ausfertigung Nr. 1:

Dieses Gutachten enthält 12 Seiten inkl. 1 Deckblatt und 6 Anlagen mit insgesamt 20 Seiten. Das Gutachten wurde in 7-facher Ausfertigung erstellt, davon ein Archivstück für meine Unterlagen.

Seite 1 von 20

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
	<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>1</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>2</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	2
1.2	Gegenstand des Gutachtens, Auftraggeber und Zweck .....	2
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	2
1.4	Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte .....	2
<b>2</b>	<b>Grundstücksbeschreibung / rechtliche Gegebenheiten.....</b>	<b>4</b>
2.1	Großräumige Lage (Makrolage).....	4
2.2	Örtliche Lage (Mikrolage) mit Zustand und Perspektiven .....	5
2.3	Infrastruktur – Zustand und Perspektiven .....	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten.....	6
2.4.1	Privatrechtliche Vorschriften und Vereinbarungen .....	6
2.4.2	Grundbuch .....	6
2.5	Öffentlich - rechtliche Vorschriften .....	7
2.6	Bauplanungsrechtliche Situation.....	7
2.7	Bauordnungsrechtliche Situation .....	7
2.8	Entwicklungszustand incl. Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand .....	8
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Grundstückes und der Außenanlagen .....</b>	<b>9</b>
3.1	Vorbemerkung zur Grundstücksbeschreibung .....	9
3.2	Beschreibung des Grundstückes .....	9
3.2.1	Art des Grundstückes .....	9
3.2.2	Außenanlagen .....	9
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Bodenwerts.....</b>	<b>10</b>
4.1	Verfahrenswahl und Ausgangswert .....	10
4.2	Ermittlung des Bodenwerts (Baureifes Land).....	10
4.3	Bodenwertermittlung für dieses Grundstück auf der Grundlage eines geeigneten Bodenrichtwerts 10	
4.4	Bodenwertanpassung Anpassung des Bodenrichtwerts an die allgemeinen Wertverhältnisse	
4.4.1	Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse .....	11
4.4.2	Anpassung an die Grundflächenzahl .....	11
4.4.3	Anpassung an die Grundstücksgröße .....	11
4.4.4	Anpassung der wertrelevanten Geschossflächenzahl an die Flurstücke 163, 164, 162/1, 309.....	11
4.4.5	Bodenwert Flurstücke 163, 164, 162/1, 309 .....	11
4.4.5	Bodenwert insgesamt.....	11
<b>5</b>	<b>Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag 12.11.2021 .....</b>	<b>12</b>
<b>6</b>	<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>13</b>
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	13
6.2	Literatur und Karten .....	13
<b>7</b>	<b>Karten.....</b>	<b>14</b>
7.1	Übersichtskarte .....	14
7.2	Liegenschaftskarte .....	15
<b>8</b>	<b>Photos .....</b>	<b>17</b>

**Anmerkungen:**

Die Sachverständigen haben an diesem Gutachten einschließlich Anhang und Fotografien ein persönliches Verwertungsrecht. Das Gutachten wurde nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck erstellt. Das Gutachten darf ohne schriftliche Genehmigung der Sachverständigen nicht reproduziert, verwertet, verwendet, modifiziert, weitergegeben, veröffentlicht oder übersetzt werden. Sämtliche Rechte sind vorbehalten. **Das Gutachten darf ohne Einwilligung der unterzeichnenden Sachverständigen nicht getrennt werden.**

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

**Art des Bewertungsobjekts:** Zu bewerten ist ein Grundstück, (bestehend aus vier Flurstücke (298, 164, 163 und 162/1).

**Adresse des Bewertungsobjekts:** Kiefernweg o. Nr., in 65451 Kelsterbach am Main

### 1.2 Gegenstand des Gutachtens, Auftraggeber und Zweck

**Auftraggeber:** Amtsgericht Rüsselsheim (Hessen)

**Auftragsinhalt, Verwendungszweck:** Zwangsversteigerung)

**Derzeitiger Eigentümer:** Anonymisiert

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

**Qualitätsstichtag (Bestand und Zustand):** 12.11.2021

**Wertermittlungsstichtag:** **12.11.2021**

**Tag der Ortsbesichtigung:** 12.11.2021

**Teilnehmer am Ortstermin:** Am 12.11.2021 in der Zeit von 9.00 Uhr–9.30 Uhr, Herr Anonymisiert, Herr Anonymisiert, Herr Anonymisiert und die Sachverständige selbst.

**Ende der Recherche:** 13.12.2021

### 1.4 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte

**Wertermittlungsgrundlagen und Literatur:** Baugesetzbuch (BauGB), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2016), Sachwertrichtlinie (SW-RL), Ertragswertrichtlinie (EW-RL), Bodenrichtwertrichtlinie (BW-RL), Vergleichswertrichtlinie (VW-RL), Landesgrundstücksmarkt RLP 2019, Baunutzungsverordnung (BauNVO), Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG), Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB), Wohnflächenverordnung (WoFIV), Fluglärmschutzverordnung (FlugLSV).

**Von der Auftraggeberin wurden für die Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:**

- Zwei Schreiben des Amtsgerichts Rüsselsheim (Hessen) vom 12.10.2021
- Beschluss des Amtsgerichts Rüsselsheim (Hessen) vom 12.10.2021

**Für die Gutachtenerstellung wurden folgende Unterlagen, Erkundungen und Informationen eingeholt:**

- Bodenrichtwertauskunft vom 12.11.2021
- Bauplanungsrechtliche Auskunft vom 12.11.2021
- Altlastenauskunft vom 07.12.2021
- Recherchen zum Baupreisindex Bund
- Immobilienmarktbericht 2021
- Anlässlich des Ortstermins angefertigte Photos
- Grundbuchauszug vom 13.12.2021

**Urheberschutz:**

Alle Rechte vorbehalten. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

**Mieter oder Pächter:**

kein

## 2 Grundstücksbeschreibung / rechtliche Gegebenheiten

### 2.1 Großräumige Lage (Makrolage)

<b>Bundesland:</b>	Hessen
<b>Kreis:</b>	Groß-Gerau
<b>Regierungsbezirk:</b>	Darmstadt
<b>Ort und Einwohnerzahl:</b>	

**Kelsterbach** ist eine Stadt im hessischen Kreis Groß-Gerau mit 16.983 Einwohnern (Stand 31. Dezember 2020). Kelsterbach liegt am südwestlichen Stadtrand von Frankfurt am Main in einem Flussbogen am linken Mainufer, unmittelbar an der Mündung der Kelster (umgangssprachlich ebenfalls Kelsterbach genannt).

Das ursprünglich weitgehend landwirtschaftlich geprägte Dorf wandelte sich nach dem Bau der Bahnlinie Frankfurt–Mainz ab dem Beginn des 20. Jahrhunderts stark. Die Ansiedlung großer Fabriken und die Nachbarschaft zu den Chemiewerken in Höchst am Main und Griesheim zog einen großen Bevölkerungszuwachs nach sich. In den Jahrzehnten nach dem Zweiten Weltkrieg kamen viele Unternehmen hinzu, die mit dem nahe gelegenen Frankfurter Flughafen in Beziehung stehen. Die Stadt ist bedeutender Standort für Logistikdienstleister und chemische Produktion.

#### Überörtliche Anbindung / Entfernungen:

##### Nächstgelegene größere Städte:

Frankfurt am Main: ca. 11 km nordöstlich (Luftlinie entfernt), Mainz: ca. 19 km westlich (Luftlinie entfernt), Wiesbaden: ca. 21 km westlich (Luftlinie entfernt), Darmstadt: ca. 21 km südlich (Luftlinie entfernt)

##### Nächstgelegene kleinere Städte:

Raunheim: ca. 6 km südwestlich (Luftlinie entfernt), Okriftel: ca. 2,4 km westlich (Luftlinie entfernt), Flughafen: ca. 1,3 km südlich (Luftlinie entfernt), Höchst: ca. 3 km nördlich (Luftlinie entfernt).

Bundesstraße: B43 ca. 0,80 km südöstlich (Luftlinie entfernt);

Autobahnausfahrt: über die Bundesstraße B 43, auf die A 3, am Frankfurter Flughafen Richtung Köln – Frankfurt am Main ca. 1,3 km (Luftlinie entfernt).

Flughafen: Frankfurt am Main 1,3 km (Luftlinie entfernt).

## 2.2 Örtliche Lage (Mikrolage) mit Zustand und Perspektiven

### Ort:

Per 30. Juni 2014 wies die Stadt Kelsterbach einen hohen Ausländeranteil (gemeldete Einwohner ohne deutsche Staatsangehörigkeit) in Höhe von 31,0 Prozent auf und hat somit nach Offenbach am Main den zweithöchsten Anteil aller hessischen Kommunen.

### Verkehrliche Anbindung:

Bushaltestelle: ca. 0,80 km nördlich (Luftlinie entfernt), am Bahnhof Bus Nr.: 72 (Bischofsheim-Terminal 1), Bus Nr.: 73 (Kelsterbach-Terminal 1), Bus Nr.: 75 (Raunheim-Kelsterbach), Bus Maintransfer Flughafentransfer ca. 0,6 km nordwestlich (Luftlinie entfernt).

Bahnhof: (0,8 km Luftlinie entfernt), Richtung Wiesbaden-Hanau.

## 2.3 Infrastruktur – Zustand und Perspektiven

### Infrastruktur Zustand:

**Kindergarten:** St. Markus ca. 0,3 km (Luftlinie entfernt), Kinderhaus St. Elisabeth ca. 0,9 km (Luftlinie entfernt), Kita MainSchiff ca. 1,6 km (Luftlinie entfernt),

**Schulen:** Grundschule „Karl-Treutel Schule“ ca. 0,95 km (Luftlinie entfernt). Integrierte Gesamtschule ca. 0,35 km (Luftlinie entfernt). Grundschule „Bürgermeister Hardt Schule“ ca. 1,5 km (Luftlinie entfernt).

**Lebensmittel:** täglichen Bedarf, „tegut“ ca. 0,80 km (Luftlinie entfernt), Enka Fachmarktzentrum: „Rewe“ ca. 2,2 km (Luftlinie entfernt), „Lidl“ ca. 2,2 km (Luftlinie entfernt), „Aldi-Süd“ ca. 2,2 km (Luftlinie entfernt), „Der Bäckerladen“ ca. 2,2 km (Luftlinie entfernt), „Schäfer dein Bäcker“ ca. 2,2 km (Luftlinie entfernt), „dm-Drogerie“ ca. 2,2 km (Luftlinie entfernt), „Schuh Mann“ ca. 2,2 km (Luftlinie entfernt),

**Tankstelle:** ca. 1,30 km, „Jet Tankstelle“, (Luftlinie entfernt.)

**Hausarzt:** ca. 0,30 – 1,80 km (Luftlinie entfernt).

**Krankenhaus:** Klinikum Frankfurt Höchst GmbH ca. 8,00 km (Luftlinie entfernt), Rüsselsheimer Stadtkrankenhaus GPR, ca. 8,00 km (Luftlinie entfernt).

### Infrastruktur - Perspektiven:

Angesichts der guten Verkehrsanbindung, zwischen Mainz, Frankfurt, Wiesbaden, Darmstadt und dem Flughafen Frankfurt am Main ist Kelsterbach ein gefragter Wohnstandort.

**Immobilienmarkt, Angebot und Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt:**

Die konjunkturelle Preisentwicklung zeigt dabei durchschnittliche Preissteigerungen bis ca. 30 %. Dabei wurden nur Kaufpreise von Grundstücken ausgewertet, die am Immobilienmarkt frei gehandelt wurden. Kommunale Verkäufe bleiben bei dieser Auswertung unberücksichtigt.

**Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:**

Das Grundstück ist unbebaut. Das Grundstück ist nicht eingefriedet.

**Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):**

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden erkennbar;

**Anmerkungen:**

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen sind. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

## 2.4 Rechtliche Gegebenheiten

### 2.4.1 Privatrechtliche Vorschriften und Vereinbarungen

Das zu bewertende Grundstück unterliegt keiner Reallast, keinem Dauerwohn- und Dauernutzungsrecht. Es besteht kein Mietvertrag. Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht vorhanden. Es besteht kein Nachbarschaftsrecht (Überbaurecht, Fensterrecht). Das Grundstück ist zu den Wertermittlungstichtagen in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

### 2.4.2 Grundbuch

Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 13.12.2021 vor. Hiernach bestehen folgende Eintragungen:

**Grundbuchdaten:****Grundbuch (nur auszugsweise)**

Amtsgericht Rüsselsheim (Hessen)  
Grundbuch von Kelsterbach

**Blatt 5833****Bestandsverzeichnis:**

lfd. Nr. 1:

Gemarkung Kelsterbach, Flur: 8, Flurstück: 163,  
Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche,  
Kiefernweg, Größe: 218 m<sup>2</sup>,

Gemarkung Kelsterbach, Flur: 8, Flurstück: 164,  
Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche,  
Kiefernweg, Größe: 226 m<sup>2</sup>,

Gemarkung Kelsterbach, Flur: 8, Flurstück: 162/1,  
Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche,  
Kiefernweg, Größe: 312 m<sup>2</sup>,

Gemarkung Kelsterbach, Flur: 8, Flurstück: 309,  
Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche,  
Kiefernweg, Größe: 298 m<sup>2</sup>,

**Abteilung I:**

lfd. Nr. 1a: Anonymisiert

lfd. Nr. 1b: Anonymisiert

lfd. Nr. 1c: Anonymisiert

lfd. Nr. 1d: Anonymisiert

- zu je ¼ -

**Abteilung II:**

lfd. Nr. 1 zu 1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (...Anonymisiert)

**Abteilung III:**

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

## 2.5 Öffentlich - rechtliche Vorschriften

**Baulastenverzeichnis:** Das Baulastenverzeichnis enthält in Bezug auf das zu bewertende Objekt keine Eintragungen.

**Altlasten, Altstandort, Kampfmittel:** Das Altlastenverzeichnis enthält in Bezug auf das zu bewertende Objekt keine Eintragungen.

## 2.6 Bauplanungsrechtliche Situation

Das Baugesetzbuch BauGB bezeichnet den Flächennutzungsplan als vorbereitenden, nicht rechtsverbindlichen Bauleitplan, der rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtische Ordnung enthält (§ 1 (2) BauGB). Die nachfolgend wiedergegebenen Angaben zum Planungsrecht hat die Sachverständige erhoben.

**Darstellungen im Flächennutzungsplan:**

Der Bereich des Bewertungsgrundstückes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

**Darstellungen im Bebauungsplan:**

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen zur Bebauungsplanänderung "Heegwaldstraße" entsprechend den Vorschriften des BauGB.

Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet, ein bis zwei Vollgeschosse, GRZ: 0,4, GFZ: 0,8, Reihenhäuser

## 2.7 Bauordnungsrechtliche Situation

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlagelage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## **2.8 Entwicklungszustand incl. Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand**

**Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität):**

Ortsüblich erschlossenes, geordnetes, baureifes Land.

**Abgabenrechtlicher Zustand:**

Bzgl. der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und Kommunalem Abgabengesetz (KAG) ist es abgabefrei.

### **3 Beschreibung des Grundstückes und der Außenanlagen**

#### **3.1 Vorbemerkung zur Grundstücksbeschreibung**

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

Das Grundstück und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die nachfolgende Beschreibung des in der Ortsbesichtigung festgestellten Zustandes gilt ausschließlich für den Wertermittlungstichtag den 12.11.2021.

#### **3.2 Beschreibung des Grundstückes**

##### **3.2.1 Art des Grundstückes**

**Art des Grundstückes:** unbebautes Grundstück mit Aufwuchs von Bäumen, Büschen und Sträuchern.

##### **3.2.2 Außenanlagen**

**Außenanlagen:** keine

## 4 Ermittlung des Bodenwerts

### 4.1 Verfahrenswahl und Ausgangswert

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV ist der Bodenwert i.d.R. im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. §§ 15 Abs. 1 i.V.m. § 16 Abs. 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 ImmoWertV).

### 4.2 Ermittlung des Bodenwerts (Baureifes Land)

#### Erläuterungen

Unter dem Bodenwert versteht man grundsätzlich den Wert des freigelegten bzw. unbebauten Grundstücks bei üblicher und (Planungs- sowie bauordnungs-) rechtlich zulässiger sowie wirtschaftlich optimaler Nutzbarkeit, sofern es im Markt eine entsprechende Nachfrage gibt. Es handelt sich dabei um den Wert, den das Grundstück unter der Fiktion besitzt, dass keine wesentlichen Bestandteile vorhanden sind.<sup>1</sup>

### 4.3 Bodenwertermittlung für dieses Grundstück auf der Grundlage eines geeigneten Bodenrichtwerts

Der Bodenwert wird im vorliegenden Fall aus Bodenrichtwerten abgeleitet. Vergleichsgrundstücke für die Gemarkung Kelsterbach konnten nicht abgeleitet werden.

Nach § 196 BauGB sind Bodenrichtwerte durchschnittliche Lagewerte, die im Wesentlichen gleiche Nutzbarkeitsmerkmale in Art und Maß aufweisen. Sie werden von den Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen ermittelt. Laut der Bodenrichtwertübersicht des Gutachterausschusses für Immobilienwerte des Amts für Bodenmanagement des Heppenheim liegt für die Zone ein Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2020 in Höhe von 680,00 €/m<sup>2</sup> mit der Zonennummer 4 vor. Er bezieht sich auf folgende weitere Merkmale:

Definition des Richtwertnormgrundstückes:

- Gemeinde: Kelsterbach
- Gemarkung: Kelsterbach
- Nr.: der Bodenrichtwertzone: 4
- Zonaler Bodenrichtwert: 680,00 €/m<sup>2</sup>
- Stichtag des Bodenrichtwerts: 01.01.2020
- Entwicklungsstufe: Baureifes Land
- Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei
- Größe des Richtwertgrundstücks: 500 m<sup>2</sup>
- Art des Baugebiets: Wohnbaufläche

---

<sup>1</sup> Vergleiche § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB

## 4.4 Bodenwertanpassung Anpassung des Bodenrichtwerts an die allgemeinen Wertverhältnisse

### 4.4.1 Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse

Die übrigen wertbestimmenden Merkmale des Bodenrichtwerts, wie zum Beispiel die allgemeinen Wertverhältnisse müssen an das zu bewertende Grundstück angepasst werden. Die Entwicklung der Bodenrichtwerte zeigt von 2016 nach 2020 für alle Bodenrichtwertbereiche eine steigende Tendenz der Bodenrichtwerte. Dabei fällt auf, dass in den unteren Bodenrichtwertbereichen nur ein leichter Aufwärtstrend zu verzeichnen ist, während in den mittleren und hochpreisigen Bodenrichtwertbereichen teilweise deutliche Steigerungen zu erkennen sind. Bezogen auf das Jahr dem 01.01.2020 wurde ein Index in Höhe von 170,30 abgeleitet. Zum Wertermittlungsstichtag 12.11.2021 ist mit einer Anpassung in Höhe von 10 % zu rechnen. Es erfolgt eine Anpassung wie folgt:  $187,33/170,30 = 1,10$ . Es erfolgt eine Anpassung an den vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwert 680,00 €/m<sup>2</sup> in Höhe von 10 %. Es ergibt sich ein abgeleiteter Bodenrichtwert in Höhe von 748,00 €/m<sup>2</sup>.

### 4.4.2 Anpassung an die Grundflächenzahl

Eine Anpassung an die Grundflächenzahl ist nicht erforderlich.

### 4.4.3 Anpassung an die Grundstücksgröße

Eine Anpassung an die Grundstücksgröße ist erforderlich. Das zu bewertende Grundstück hat eine Größe von 1.054,00 m<sup>2</sup>. Das Richtwertgrundstück hat eine Größe von 500,00 m<sup>2</sup>. Bei einer Größe, des zu bewertenden Grundstücks, in Höhe von 1.054,00 m<sup>2</sup> wird ein Umrechnungskoeffizient in Höhe von 0,975 der Bewertung zu Grunde gelegt. Bei einer Größe, des Richtwertgrundstücks, in Höhe von 500,00 m<sup>2</sup> wird ein Umrechnungskoeffizient in Höhe von 1,00 der Wertermittlung zugrunde gelegt. Es erfolgt eine Anpassung mittels der Umrechnungskoeffizienten  $0,975/1,00 = 0,975$ . Es erfolgt eine Anpassung an den abgeleiteten Bodenrichtwert in Höhe von 729,30 €/m<sup>2</sup>, welcher der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt wird.

### 4.4.4 Anpassung der wertrelevanten Geschossflächenzahl an die Flurstücke 163, 164, 162/1, 309

Eine Anpassung an die wertrelevante Geschossflächenzahl ist nicht erforderlich.

### 4.4.5 Bodenwert Flurstücke 163, 164, 162/1, 309

Die wertbestimmenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstückes stimmen im Wesentlichen mit denen des Bewertungsgrundstücks überein. Aus diesem Grund kann der Bodenrichtwert ohne weitere Korrekturen angesetzt werden. Der Bodenwert ergibt sich wie folgt:

Bodenwert (relativ)	729,30 EUR/m <sup>2</sup>
x Grundstücksgröße	1.054,00 m <sup>2</sup>
= Bodenwert (absolut)	768.682,20 EUR

### 4.4.6 Bodenwert insgesamt

Der Bodenwert des Grundstückes mit den Flurstücken 163, 164, 162/1, 309 beträgt 768.682,20 € rd. **769.000,00 €**.

## 5 Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag 12.11.2021

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.

Der unbelastete **Verkehrswert (Marktwert) für das mit einem unbebauten Grundstück** im Grundbuch von Kelsterbach, Blatt 5833 eingetragene Grundstück, lfd. Nr. 1:

Gemarkung Kelsterbach, Flur 8, Flurstück 163, Gebäude- und Freifläche, Kiefernweg, Größe 218 m<sup>2</sup>, rd. **159.000,00 €**

Gemarkung Kelsterbach, Flur 8, Flurstück 164, Gebäude- und Freifläche, Kiefernweg, Größe 226 m<sup>2</sup>, rd. **165.000,00 €**

Gemarkung Kelsterbach, Flur 8, Flurstück 162/1, Gebäude- und Freifläche, Kiefernweg, Größe 312 m<sup>2</sup>, rd. **228.000,00 €**

Gemarkung Kelsterbach, Flur 8, Flurstück 309, Gebäude- und Freifläche, Kiefernweg, Größe 298 m<sup>2</sup>, rd. **217.000,00 €**

wird zum Wertermittlungsstichtag 12.11.2021 nach Abschluss der Würdigung durch die Sachverständige auf insgesamt rd.

**769.000,00 €**

**in Worten: siebenhundertneunundsechzigtausend Euro**

geschätzt.

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

Diese Bewertung wurde von mir ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und unter der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erstattet. Ich bin weder verwandt noch verschwägert mit dem Auftraggeber, noch verfolge ich wirtschaftliche Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter.

Raunheim, den 13.12.2021

- 
- Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (TÜV) nach PersCert TAR-Zert Nr. 0ISGR28877
  - Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024
  - Immobilienökonomin (ebs)
  - Kauffrau in der Grundstücks-, und Wohnungswirtschaft (IHK)
  - Gebäudeenergieberaterin (HWK)

## 6 Literaturverzeichnis

### 6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

#### **ImmoWertV:**

Die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I 2010, 639) tritt nach § 24 ImmoWertV am 1.7.2010 in Kraft.

#### **BauGB:**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017 Stand: 05.01.2018 aufgrund Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)

#### **BauNVO:**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017

#### **Wert R:**

(Immo WertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639) am 1. Juli 2010 ergab sich das Erfordernis eine Überarbeitung des bisherigen Wertermittlungrichtlinien (WertR 2006).

#### **BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertlinie – BRW-RL) vom 11.01.2011 (BAnz Nr. 24 vom 11.02.2011 S. 597 = GuG 2011, 165).

#### **SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) vom 05.09.2012 (BAnz AT 08.10.2012 B1 = GuG 2014, 183).

#### **VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichwertrichtlinie – VW-RL) vom 20.04.2014 (BAnzAT 11.04.2014 B3).

#### **EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts nach den §§ 17 bis 20 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

#### **BGB:**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, ber. S. 2909, 2003 S. 738) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2787) m.W.v. 01.10.2017 Stand: 13.01.2018 aufgrund Gesetzes vom 17.07.2017 (BGBl. I S. 2446).

#### **EnEV:**

Mit der Verkündung der Zweiten Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung im Bundesgesetzblatt am 21. November 2013, Inkrafttreten der EnEV 2014 am 01. Mai 2014

#### **WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

#### **BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346). zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 2. Mai 2012 (BGBl. I S. 1006)

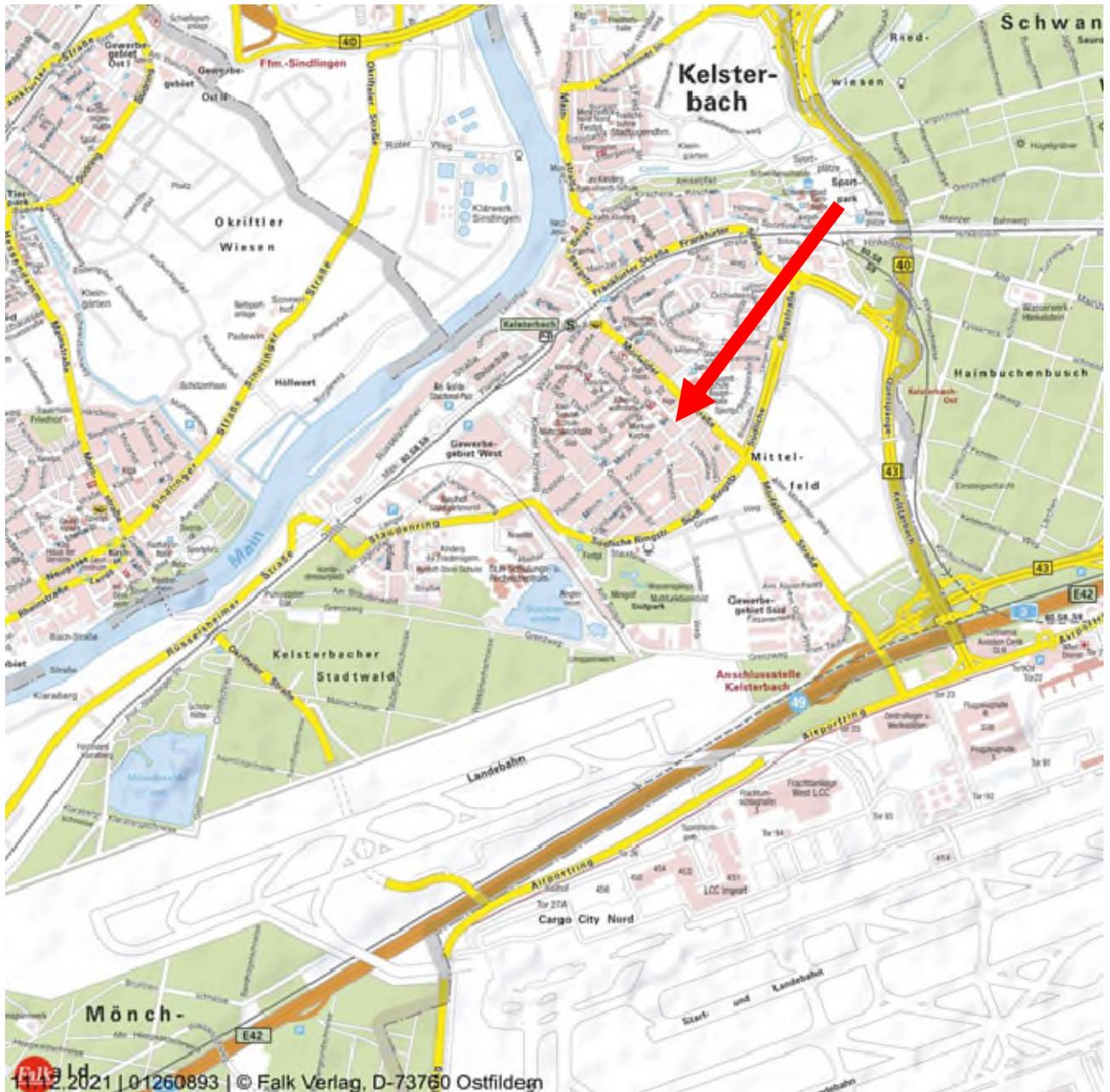
### 6.2 Literatur und Karten

**Immobilienmarktbericht** für den Bereich des Amts für Bodenmanagement Heppenheim 2021

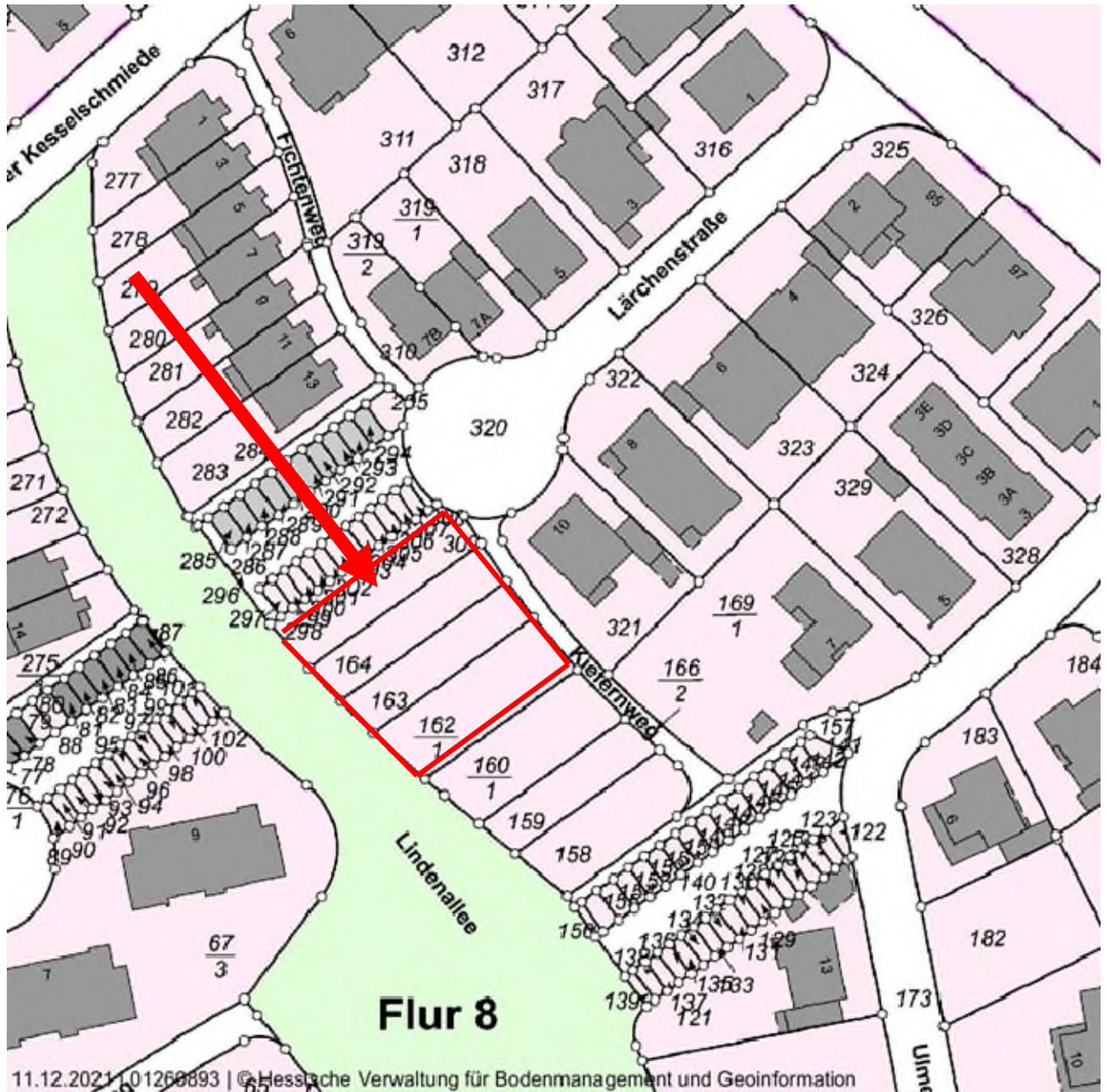
Karten der on-geo GmbH München

7 Karten

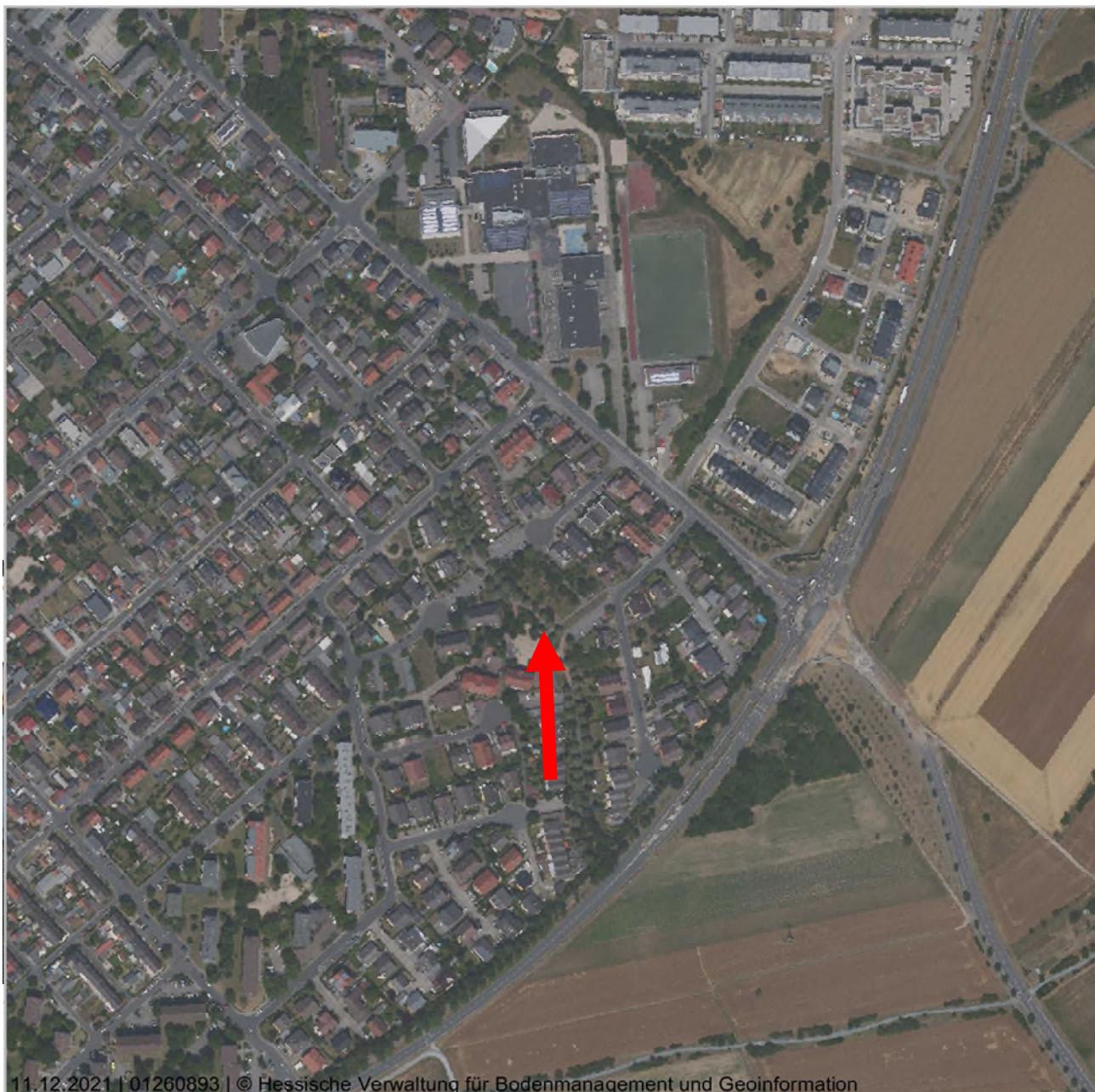
7.1 Übersichtskarte



### 7.2 Liegenschaftskarte



### 7.3 Orthophoto / Luftbild



11.12.2021 | 01260893 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

## 8. Photos



Ansicht Flurstück 298 von der Lärchenstraße aus, der nördlichen Seite



Ansicht Flurstück 298 rechts und 164 von der Lärchenstraße aus, der nördlichen Seite



Ansicht Flurstück 163 rechts und 162/1 von der Lärchenstraße aus, der nordöstlichen Seite aus



Ansicht Flurstück 162/1 von der nordöstlichen Seite aus



Ansicht Flurstück 163 und 162/1 von der südwestlichen Seite aus



Ansicht Flurstück 298 und 164 von der westlichen Seite aus