

Sachverständigenbüro  
Dipl.-Ing. Architekt  
Andreas Nasedy

Taubenberg 32  
D - 65510 Idstein  
Fon : 06126 - 2257466  
Fax : 06126 - 2257467

Posseltstraße 10a  
D - 76227 Karlsruhe  
Fon : 0721 - 4764604  
Fax : 0721 - 4764605

Mail: [ny@nasedy.de](mailto:ny@nasedy.de)  
Web: [www.nasedy.de](http://www.nasedy.de)

Amtsgericht Rüsselsheim; AZ: 43 K 6/22

01.12.2023



### Unbebaute Gewerbegrundstücke

**Verkehrswert Flst. Nr. 701:  
EUR 371.000,00**

**Verkehrswert Flst. Nr. 695:  
EUR 325.000,00**

**Verkehrswert Flst. Nr. 702:  
EUR 808.000,00**

# GUTACHTEN

## über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

der im Grundbuch von Kelsterbach Blatt 7513 eingetragenen  
(unbebauten) **Gewerbegrundstücke**

### Bestandsverzeichnis

- lfd. Nr. 1 Gemarkung Kelsterbach, Flur 4, Flurstück 701, Gebäude- und Freifläche, Die Staudenäcker, Größe 1.042 m<sup>2</sup>
- lfd. Nr. 2 Gemarkung Kelsterbach, Flur 4, Flurstück 695, Gebäude- und Freifläche, Die Staudenäcker, Größe 944 m<sup>2</sup>
- lfd. Nr. 3 Gemarkung Kelsterbach, Flur 4, Flurstück 702, Gebäude- und Freifläche, Die Staudenäcker, Größe 2.319 m<sup>2</sup>

**in 65451 Kelsterbach**

**zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 29.09.2023**

Digitale Ausfertigung



**Verkehrswertgutachten**



**Mietwertgutachten**



**Bauschadensgutachten**

**Dipl.- Ing. freier Architekt Andreas Nasedy.** Von der IHK öffentlich bestellter und vereidigter freier **Sachverständiger** für die **Bewertung von** bebauten und unbebauten **Grundstücken**. Freier Sachverständiger für **Mieten und Pachten**. Freier Sachverständiger für **Schäden an Gebäuden**.

## 1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Rüsselsheim  
AZ: 43 K 6/22

Verkehrswertermittlung (i. S. d. §194 BauGB) im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:  
29.09.2023  
(Tag der Ortsbesichtigung)



Wertermittlungsobjekte:	Unbebaute Gewerbegrundstücke (gewerbliche Bauflächen) Gemarkung Kelsterbach, Flur 4, Flurstück 701 (Größe 1.042 m²) Gemarkung Kelsterbach, Flur 4, Flurstück 695 (Größe 944 m²) Gemarkung Kelsterbach, Flur 4, Flurstücke 702 (Größe 2.319 m²)
Adresse:	Die Staudenäcker, 65451 Kelsterbach
Art der Nutzung:	Gewerbliche Bauflächen
Lage:	Gewerbegebiet „Am Staudenweiher“
Erschließungssituation/ Erreichbarkeit:	Gute Verkehrsanbindung, gute Anfahrt/Zufahrt der Grundstücke
Zuschnitt, Oberflächengestalt etc.	Vorteilhafte Grundstückszuschnitte und Oberflächengestalt
Bauliche Anlagen:	Nichtzutreffend.
Vergleichswert Flst. Nr. 701: <b>Verkehrswert Flst. 701:</b>	371.000,00 € <b>371.000,00 €</b>
Vergleichswert Flst. Nr. 701: <b>Verkehrswert Flst. 695:</b>	325.000,00 € <b>325.000,00 €</b>
Vergleichswert Flst. Nr. 701: <b>Verkehrswert Flst. 702:</b>	808.000,00 € <b>808.000,00 €</b>

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>KOMPAKTFASSUNG .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN .....</b>	<b>4</b>
2.1	Auftrag .....	4
2.2	Ortsbesichtigung .....	4
2.3	Objekt-Unterlagen .....	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten .....	6
<b>3</b>	<b>BESCHREIBUNGEN .....</b>	<b>10</b>
3.1	Lage .....	10
3.2	Grund und Boden .....	12
3.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	14
<b>4</b>	<b>VERKEHRSWERTERMITTLUNG .....</b>	<b>15</b>
4.1	Definition Verkehrswert .....	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	15
4.3	Vergleichswertermittlung .....	16
4.4	Bodenwert .....	18
4.5	Verkehrswerte .....	22
<b>5</b>	<b>ANHANG .....</b>	<b>25</b>
5.1	Verzeichnis des Anhangs .....	25
5.2	Luftbild .....	26
5.3	Auszüge aus dem Bebauungsplan .....	27
5.4	Rechtsgrundlagen .....	29
<b>6</b>	<b>FOTOS .....</b>	<b>30</b>

## 2 ALLGEMEINE ANGABEN

### 2.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Rüsselsheim  
Johann-Sebastian-Bach-Straße 45, 65428 Rüsselsheim

Aktenzeichen: 43 K 6/22

Auftrag / Beschluss: Vom 08.08.2023

Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft

betreffend die im Grundbuch von Kelsterbach Blatt 7513 eingetragenen Grundstücke

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Größe in m <sup>2</sup>
1	Kelsterbach	4	701	Gebäude- und Freifläche, Die Staudenäcker	1042
2	Kelsterbach	4	695	Gebäude- und Freifläche, Die Staudenäcker	944
3	Kelsterbach	4	702	Gebäude- und Freifläche, Die Staudenäcker	2319

1. Xxx Xxx-Xxx, Xxx XXx, XXXXX Xxx Xxx Xxx
2. Xxx Xxx, Xxx XXx, XXXXX Xxx Xxx Xxx
3. Xxx Xxx, Xxx-Xxx-Xxx X, XXXXX Xxx

- Antragsgegner -

ist die Zwangsversteigerung angeordnet.

### 2.2 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 29.09.2023

Teilnehmer der Ortsbesichtigung: Herr Xxx Xxx  
Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 29.09.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

### 2.3 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts:	[ 1] Beglaubigte Abschrift der Schätzungsanordnung [ 2] Kopie des Grundbuchausdrucks
Unterlagen des Antragstellers:	[ 3] Kopie eines Kaufangebots/Kaufoption aus dem Jahr 2019
Unterlagen der Antragsgegnerinnen/Antragsgegner:	Nichtzutreffend.
Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte und Informationen:	[ 4] Online-Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS); <a href="http://www.hvbg.hessen">www.hvbg.hessen</a> [ 5] Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Kreisverwaltung Groß-Gerau [ 6] Schriftliche Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen [ 7] Schriftliche Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege zu denkmalschutzrechtlichen Eigenschaften [ 8] Online-Abfrage Bauleitplanung der Stadt Kelsterbach [ 9] Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom Amt für Bodenmanagement Heppenheim [10] Schriftliche Auskunft der Stadt Kelsterbach zur Erschließungsbeitragssituation der Grundstücke

## **2.4 Rechtliche Gegebenheiten**

### **2.4.1 Öffentliches Recht**

#### **2.4.1.1 Baulasten**

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Für die zu bewertenden Grundstücke sind gemäß schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Groß-Gerau keine (begünstigende oder belastende) Baulasten eingetragen.

#### **2.4.1.2 Bauplanungsrecht**

Bebauungsplan:

Die Bewertungsobjekte befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 2/2007 „Gewerbegebiet Staudenäcker“; rechtskräftig seit 29.10.2010.

Festsetzungen u.a.:

Eingeteilt in Baugebiete GEE1 bis GEE6 als eingeschränkte Gewerbegebiete. Nicht zulässig sind Betriebe wie Speditionen und Logistikbetriebe, Lagerhäuser und -plätze, Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten und Kinos.

Für die Lage der Bewertungsobjekte gilt das Baugebiet GEE3:

Lärm-Emissionskontingent tags 60, nachts 45

Grundflächenzahl 0,8, Geschossflächenzahl 2,0

Höhe baulicher Anlagen max. 26,0 m;

offene Bauweise;

Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer bis zu 15 ° Neigung, Begrünung zu mind. 50 %.

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe November 1989) einzuhalten.

#### **2.4.1.3 Denkmalschutz**

Denkmalschutz gem. § 2 HDSchG:

Gemäß Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen, Denkmalerfassung und Denkmalverzeichnis, sind die Bewertungsobjekte derzeit nicht als Kulturdenkmäler gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) oder als Bestandteil einer gemäß § 2 Abs. 3 HDSchG geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble) in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen.

Die Behörde weist darauf hin, dass sich diese Angaben nur auf die Eigenschaft des Objekts als Bau- und Kunstdenkmal beziehen. Bezüglich einer Aussage zur möglichen Eigenschaft als Bodendenkmal (§ 2 Abs. 2 HDSchG) ist eine Auskunft bei der Abteilung hessenARCHÄOLOGIE im Landesamt für Denkmalpflege Hessen einzuholen.

**2.4.1.4 Entwicklungszustand**

Entwicklungszustand (Grundstücks-  
qualität):

Baureifes Land

Gemäß Erschließungskostenauskunft der Stadt Kelsterbach stehen für die zu bewertenden Grundstücke noch Erschließungsbeiträge aus.

Vorgenannter Umstand stellt eine Wertbeeinflussung dar.

**2.4.2 Privates Recht****2.4.2.1 Grundbuch**

Grundbuch von Kelsterbach  
Blatt Nr. 7513

Datum des Abrufs: 22.08.2023. Letzte Änderung vom: 30.05.2023

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. der Grundstücke

- 1 Gemarkung Kelsterbach, Flur 4, Flurstück 701  
Gebäude- und Freifläche, Die Staudenäcker, Größe 1.042 m²
- 2 Gemarkung Kelsterbach, Flur 4, Flurstück 695  
Gebäude- und Freifläche, Die Staudenäcker, Größe 944 m²
- 3 Gemarkung Kelsterbach, Flur 4, Flurstück 702  
Gebäude- und Freifläche, Die Staudenäcker, Größe 2.319 m²
- ...

Erste Abteilung (Eigentümer)

Lfd. Nr. der Eintragungen zu lfd. Nr. 1, 2 3 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis

- 1.1 Xxx, Xxx  
geb. am XX.XX.XXXX
- 1.2 Xxx-Xxx, Xxx  
geb. Xxx  
geb. am XX.XX.XXXX
- 1.3 Xxx, Xxx  
geb. am XX.XX.XXXX
- 1.4 Xxx, Xxx  
geb. am XX.XX.XXXX

zu lfd. Nr. 1.1 - 1.4:

- als Gesellschafter einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit der Bezeichnung „Xxx GbR“ -

...

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 1 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Rückauflassungsvormerkung für Xxx Xxx, geb. am XX.XX.XXXX, und Xxx Xxx Xxx geb. Xxx, geb. am XX.XX.XXXX, beide in Xxx, als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB; gemäß Bewilligung vom

22.12.1995 im gleichen Rang mit den Rechten Abt. II Nr. 2 bis 6 eingetragen am 26.08.1996 in Blatt 4248 und im Baulandumlegungsverfahren auf Ersuchen der Umlegungsstelle vom 13.01.2015 hierher übertragen am 04.05.2015. ...

Lfd. Nr. 2 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Belastung jedes Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer:  
Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB.  
Gemäß Bewilligung vom 22.12.1995 im gleichen Rang mit den Rechten Abt. II Nr. 1,3,4,5 und 6 eingetragen am 26.08.1996 in Blatt 4248 und im Baulandumlegungsverfahren auf Ersuchen der Umlegungsstelle vom 13.01.2015 hierher übertragen am 04.05.2015. ...

Lfd. Nr. 3 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Lastend auf einem ideellen 1/4 Miteigentumsanteil (früherer Miteigentumsanteil Abt. I Nr. 2a in Blatt 4248):  
Vorkaufsrechte für Xxx Xxx-Xxx geb. am XX.XX.XXXX, Xxx, geb. am XX.XX.XXXX, Xxx und Xxx Xxx, geb. am XX.XX.XXXX, Xxx/Xxx; gemäß Bewilligung vom 22.12.1995 im gleichen Rang mit den Rechten Abt. II Nr. 1,2,4,5 und 6 eingetragen am 26.08.1996 in Blatt 4248 und im Baulandumlegungsverfahren auf Ersuchen der Umlegungsstelle vom 13.01.2015 hierher übertragen am 04.05.2015. ...

Lfd. Nr. 4 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Lastend auf einem ideellen 1/4 Miteigentumsanteil (früherer Miteigentumsanteil Abt. I Nr. 2b in Blatt 4248):  
Vorkaufsrechte für Xxx Xxx, geb. am XX.XX.XXXX, Xxx, Xxx Xxx, geb. am XX.XX.XXXX, Xxx und Xxx Xxx, geb. am XX.XX.XXXX, Xxx/Xxx; gemäß Bewilligung vom 22.12.1995 im gleichen Rang mit den Rechten Abt. II Nr. 1,2,3,5 und 6 eingetragen am 26.08.1996 in Blatt 4248 und im Baulandumlegungsverfahren auf Ersuchen der Umlegungsstelle vom 13.01.2015 hierher übertragen am 04.05.2015. ...

Lfd. Nr. 5 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Lastend auf einem ideellen 1/4 Miteigentumsanteil (früherer Miteigentumsanteil Abt. I Nr. 2c in Blatt 4248):  
Vorkaufsrechte für Xxx Xxx, geb. am XX.XX.XXXX, Xxx, Xxx Xxx-Xxx geb. am XX.XX.XXXX, Xxx und Xxx Xxx, geb. am XX.XX.XXXX, Xxx/Xxx; gemäß Bewilligung vom 22.12.1995 im gleichen Rang mit den Rechten Abt. II Nr. 1,2,3,4 und 6 eingetragen am 26.08.1996 in Blatt 4248 und im Baulandumlegungsverfahren auf Ersuchen der Umlegungsstelle vom 13.01.2015 hierher übertragen am 04.05.2015. ...

Lfd. Nr. 6 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Lastend auf einem ideellen 1/4 Miteigentumsanteil (früherer Miteigentumsanteil Abt. I Nr. 2d in Blatt 4248):



Vorkaufsrechte für Xxx Xxx, geb. am XX.XX.XXXX, Xxx, Xxx Xxx-Xxx geb. Xxx, geb. am XX.XX.XXXX, Xxx und Xxx Xxx, geb. am XX.XX.XXXX, Xxx; gemäß Bewilligung vom 22.12.1995 im gleichen Rang mit den Rechten Abt. II Nr. 1 bis 5 eingetragen am 26.08.1996 in Blatt 4248 und im Baulandumlegungsverfahren auf Ersuchen der Umlegungsstelle vom 13.01.2015 hierher übertragen am 04.05.2015.

...

Lfd. Nr. 7 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Auflassungsvormerkung (auflösend bedingt und bis zum 31.12.2026 befristet) für die Stadt Kelsterbach; Vorrangsvorbehalt für Grundpfandrechte bis zu 1.500.000,00 EUR nebst bis zu 20 % Zinsen jährlich ab Bewilligung der Grundpfandrechte und bis zu 10 % Nebenleistung einmalig; gemäß Bewilligung vom 20.11.2014 (UR-Nr. 728/2014 Notar Xxx Xxx, Xxx) eingetragen am 30.06.2015. ...

Lfd. Nr. 8 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1.2.3 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Rüsselsheim, 43 K 6/22); eingetragen am 30.05.2022. ...

Hinweis:

Der unterzeichnende Sachverständige geht im vorliegenden Gutachten (Teilungsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft) ohne Weiteres davon aus, dass die in Abt. II unter lfdn. Nrn. 1 - 7 eingetragenen Rechte keine Wertbeeinflussung darstellen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend anzupassen.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind, sind nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

#### **2.4.2.2 Mietvereinbarungen / Pachtrechtliche Bindungen**

Vermietungs-/Verpachtungssituation:

Die zu bewertenden Grundstücke sind unbebaut. Angaben/Vereinbarungen über Vermietung/Verpachtung liegen nicht vor.

### 3 BESCHREIBUNGEN

#### 3.1 Lage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Hessen (Wiesbaden)
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Landkreis:	Groß-Gerau
Ort:	Kelsterbach
Einwohner*innen	17.375 (Stand 12/2022) <sup>1</sup>
Fläche:	15,41 km <sup>2</sup>
Höhenlage:	104 m ü. NHN

Kelsterbach ist eine am südöstlichen Mainufer gelegene Kleinstadt. Sie befindet sich nahe an Frankfurt am Main und dem Rhein-Main-Flughafen. Die Stadt ist ein moderner Dienstleistungsstandort und verfügt über sechs Gewerbegebiete. Verkehrsanbindung besteht über die Bundesstraßen 40 und 43, die Autobahn 3 sowie über Stadtbahn- und Buslinien. Einrichtungen der privaten und öffentlichen Infrastruktur sind im Ort vorhanden. Im Unterzentren-Ranking der Industrie- und Handelskammer Darmstadt-Rhein-Main-Neckar belegte Kelsterbach im Jahr 2021 den zweiten Platz.<sup>2</sup>

Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich im innerstädtisch gelegenen Gewerbegebiet „Am Staudenweiher“, im seit 2018 bebauten Bereich „Fujiallee“. Die Fläche des zentral gelegenen Gewerbegebiets erstreckt sich über 45.000 m<sup>2</sup> und zeichnet sich als Dienstleistungs-, Büro- und Hotelstandort aus. Der Flughafen Frankfurt am Main sowie Anschlussstellen an die A 3 und die B 40 liegen ca. 4 km entfernt. Das Stadtzentrum mit S-Bahn-Anschlüssen liegt in ca. 1,5 km Entfernung, eine Bushaltestelle findet sich am Gelände. Das Gebiet grenzt an Grünflächen, nahe des von einem kleinen Waldgebiet umgebenen Staudenweihers.



**Abb. 1:** Übersicht; Innerörtliche Lage; Quelle: <https://www.openstreetmap.org/relation/>; Markierung (blau) durch den SV

<sup>1</sup> Quelle: wikipedia.de

<sup>2</sup> Quelle: IHK Darmstadt-Rhein-Main-Neckar, unterzentren-im-wettbewerb-2021-data.pdf

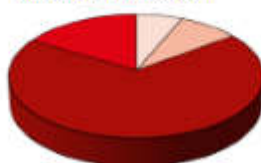
### 3.1.1 Statistische Standortbasistdaten Kelsterbach

#### 3.1.1.1 Sozioökonomische Rahmendaten

##### Bevölkerung

2021: **17.013**  
2011: **13.593**  
Veränderung in Prozent: **25,2**

##### Altersstruktur 2021



bis 6 Jahre **6,4 Prozent**  
6 bis 15 Jahre **8,5 Prozent**  
15 bis 65 Jahre **68,7 Prozent**  
über 65 Jahre **16,5 Prozent**

##### Kommunale Steuern und Gebühren 2023

Gewerbesteuer: **450 Prozent**  
Grundsteuer A **690 Prozent**  
Grundsteuer B **690 Prozent**  
Realsteueraufbringungskraft je Einwohner 2021 **901,80 Euro**  
Steuereinnahmekraft je Einwohner 2021 **1.558,71 Euro**

##### Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2023

Insgesamt: **126,4 Millionen Euro**  
Je Einwohner: **7.223 Euro**  
Kaufkraftkennziffer: **96,8**

**Abb. 2:** Auszüge aus dem Gemeindesteckbrief der IHK Darmstadt; Quellen: Hessisches Statistisches Landesamt; Bundesagentur für Arbeit – Regionaldirektion Hessen; MB-Research; IHK Darmstadt; Stand: 07/2023

#### 3.1.1.2 Arbeitsmarkt

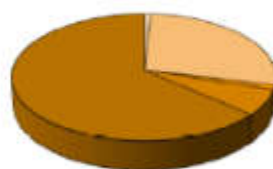
##### Beschäftigte

2022: **7.995**  
2012: **6.901**  
Veränderung in Prozent **15,9**

Einpendler 2021 **7.737**  
Auspendler 2021: **6.651**  
Auszubildende 2021: **217**  
Arbeitslose Durchschnitt 2022: **477**  
Anzahl der Unternehmen 2020\*: **541**

##### Branchen

##### Umsatzanteile 2020



Verarbeitendes Gewerbe **0,9 Prozent**  
Handel; Kfz-Reparatur **27,9 Prozent**  
Grundstücks- und Wohnungswesen **1,2 Prozent**  
Dienstleistungen **6,5 Prozent**  
Sonstige **63,6 Prozent**

**Abb. 3:** Auszug aus dem Gemeindesteckbrief der IHK Darmstadt; Quellen: Hessisches Statistisches Landesamt; Bundesagentur für Arbeit – Regionaldirektion Hessen; MB-Research; IHK Darmstadt; Stand: 07/2023

**3.2 Grund und Boden****3.2.1 Gestalt und Form etc.**Flurstück 701

Grundstücksform und Topografie:

Unregelmäßige bis nahezu rechteckige Grundstücksform, Oberfläche überwiegend eben

Besonderheiten:

Das zu bewertende Grundstück ist ein Eckgrundstück (Am Weiher / Fujiallee).

Fläche:

1.042 m<sup>2</sup>

Mittlere Grundstückslänge ca.:

35 m

Mittlere Grundstückstiefe ca.:

30 m

Flurstück 695

Grundstücksform und Topografie:

Nahezu quadratische Grundstücksform, Oberfläche überwiegend eben

Fläche:

944 m<sup>2</sup>

Mittlere Grundstückslänge ca.:

31 m

Mittlere Grundstückstiefe ca.:

30 m

Flurstück 702

Grundstücksform und Topografie:

Nahezu rechteckige Grundstücksform, Oberfläche überwiegend eben

Fläche:

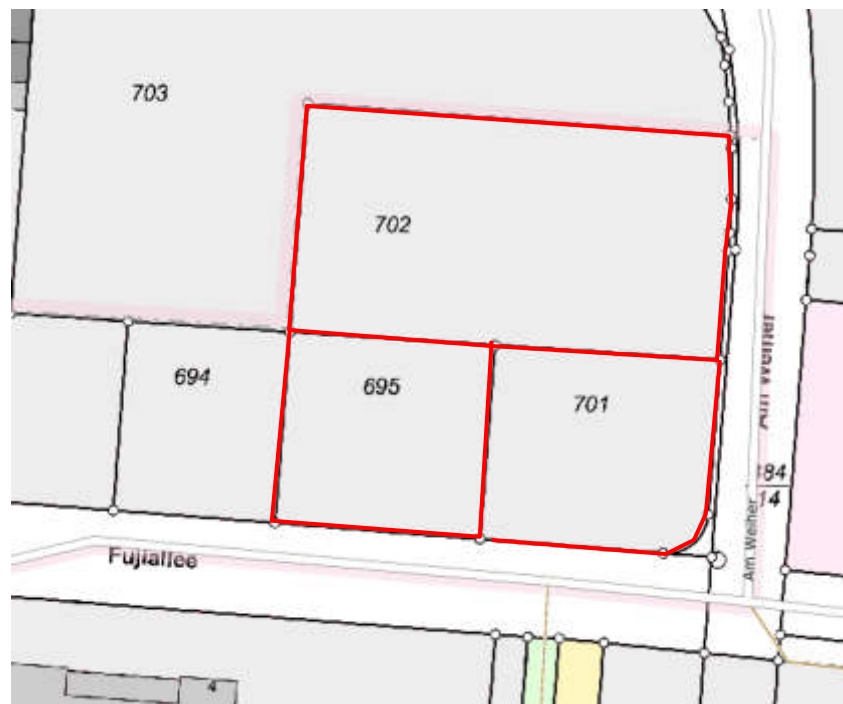
2.319 m<sup>2</sup>

Mittlere Grundstückslänge ca.:

35 m

Mittlere Grundstückstiefe ca.:

66 m



**Abb. 4:** Auszug aus der Liegenschaftskarte; Quelle: Geoportal Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation; Rotmarkierung d.d. SV

### **3.2.2 Grenzverhältnisse, Gemeinsamkeiten**

Grenzverhältnisse: Die zu bewertenden Grundstücke grenzen unmittelbar aneinander (s. Abb. 4).

### **3.2.3 Erschließung**

Erschließung: Der Unterzeichner geht davon aus, dass die technische Erschließung (Wasser, Strom, Telekommunikation etc.) der Grundstücke Flurst. 701, 695 und 702 über die Straße Am Weiher bzw. die Fujiallee erfolgt.

### **3.2.4 Straßenarten**

Straßenarten: Die Straße Am Weiher ist eine vollständig ausgebaute, asphaltierte und in beide Richtungen befahrbare Anliegerstraße und Nebenstraße mit Verbindungscharakter. Bürgersteige sind beidseitig vorhanden. Im Straßenbereich stehen Kfz-Parkplätze in begrenztem Umfang zur Verfügung.

Die Fujiallee ist eine vollständig ausgebaute Nebenstraße mit Verbindungscharakter und Einbahnstraße mit einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h. Bürgersteige sind beidseitig vorhanden. Im Straßenbereich stehen Kfz-Parkmöglichkeiten in begrenztem Umfang (Parkbuchten) zur Verfügung.

### **3.2.5 Bauliche Anlagen**

Bauliche Außenanlagen: Unbebaute Grundstücke; die Grundstücke sind ohne Oberflächenbefestigung o.ä.; Einfriedungen sind nicht vorhanden.

Sonstige Anlagen: Nichtzutreffend.

### **3.2.6 Bodenbeschaffenheit, Altlasten etc.**

Bodenbeschaffenheit: Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen, fallen nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und sind nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachters. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können.

Altlasten: In der Altflächendatei des Landes Hessen (FIS AG) sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst.

Nach Einsichtnahme im zugehörigen geografischen Informationssystem, dem FIS AG Viewer, ergibt sich gemäß schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Dezernat IV Bodenschutz, kein Eintrag für die zu bewertenden Grundstücke. Erkenntnisse über



Belastungen der Grundstücke liegen der Behörde nicht vor.

Die Behörde weist darauf hin, dass die Erteilung der Auskunft nur für die Flächen erfolgt, die in der Zuständigkeit des Regierungspräsidiums Darmstadt als Obere Bodenschutzbehörde liegen. Zusätzliche Kenntnisse zum Vorhandensein von weiteren Flächen können bei der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde vorliegen und sollten ergänzend dort erfragt werden.

Außerdem weist die Behörde darauf hin, dass die Erfassung der Altstandorte in Hessen z. T. noch nicht flächendeckend erfolgt ist, so dass die Daten in der Altflächendatei diesbezüglich nicht vollständig sind. Die Prüfung nach der Präsenz von Altstandorten kann daher ergänzend bei der Kommune vorgenommen werden. Evtl. liegen dort weitere, zusätzliche Informationen zu dem angefragten Grundstück / den angefragten Grundstücken vor.

Resultierend wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insb. keine Altlasten vorliegen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend anzupassen bzw. ggf. wären Sondergutachten einzuholen.

### **3.2.7 Allgemeine Beurteilung**

Die Bewertungsgrundstücke verfügen über eine vorteilhafte Grundstücksform, eine gute Erschließungs- und Zufahrtssituation und eine positive Verkehrsanbindung. Ebenfalls vorteilhaft ist die räumliche Nähe zum Flughafen Frankfurt zu beurteilen. Aufgrund der geltenden Bauleitplanung bestehen Einschränkungen bzgl. der Nutzungsart der Grundstücke (eingeschränktes Gewerbegebiet).

## **3.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

### **3.3.1 Vorbemerkungen**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen (beispielsweise Baumängel oder Bauschäden, besondere Ertragsverhältnisse, nicht mehr wirtschaftliche bauliche Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen).

### **3.3.2 Erschließungsbeiträge**

Gemäß Auskunft der Stadt Kelsterbach sind für die zu bewertenden Grundstücke Flurstücke 695 und 702 noch Erschließungsbeiträge zu entrichten.

## 4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

### 4.1 Definition Verkehrswert

*Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).*

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die ImmoWertV anzuwenden. Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind (§ 11 ImmoWertV). Dabei sind die hinreichend gesicherten planungs- und baurechtlichen Möglichkeiten zu berücksichtigen.

Vergleichswertverfahren: Man unterscheidet das direkte und das indirekte Vergleichswertverfahren. Das direkte Vergleichswertverfahren bedingt das Vorliegen geeigneter Kaufpreise von vergleichbaren Objekten, die ähnliche Merkmale hinsichtlich Lage, Größe oder Zustand aufweisen. Das indirekte Vergleichswertverfahren wird mangels direkter Vergleichspreise anhand von Verkäufen der Vergangenheit durchgeführt.

Ertragswertverfahren: Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

Sachwertverfahren: Das Sachwertverfahren findet überwiegend zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern Anwendung. Die Beurteilung beim Sachwertverfahren stellt auf die Herstellungskosten des zu bewertenden Gebäudes ab.

Wirtschaftliche Nachfolgenutzungen: Gewerbliche Bauflächen

Die Auswahl des bei der Wertermittlung anzuwendenden Verfahrens obliegt grundsätzlich dem Sachverständigen. Der Unterzeichner wendet das Vergleichswertverfahren an, da es sich um eine unbebaute Fläche handelt. Derartige Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Vergleichswertes aufgrund direkter Marktinformationen gehandelt.

### 4.3 Vergleichswertermittlung

#### 4.3.1 Vergleichswertverfahren

Das direkte Vergleichswertverfahren bedingt das Vorliegen geeigneter Kaufpreise von vergleichbaren Objekten mit ähnlichen Merkmalen hinsichtlich Lage, Größe oder Zustand. Zur Anwendung dieses Verfahrens sind Angaben und abgeleitete Werte der zuständigen Gutachterausschüsse evident. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind Grundstücks-Kaufpreise in ausreichender Zahl heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Merkmale aufweisen. Neben und/oder anstelle von Vergleichskaufpreisen kann auch der Bodenrichtwert als Grundlage für die Wertermittlung herangezogen werden. Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art der Nutzung, Bodengüte oder Erschließungszustand, übereinstimmen bzw. Unterschiede sachgerecht berücksichtigt werden können.

Das indirekte Vergleichswertverfahren wird mangels direkter Vergleichspreise anhand von Verkäufen der Vergangenheit durchgeführt. Zusätzlich kann der Sachverständige eigene Datensammlungen, Marktberichte, Fachzeitschriften, kommerzielle Datenbanken etc. nutzen.

#### 4.3.2 Kaufpreissammlung

Nach § 195 des Baugesetzbuches haben Notare die beurkundeten Grundstückskaufverträge den Gutachterausschüssen in Abschrift zu übersenden. Auf der Grundlage dieser Kaufverträge wird eine Kaufpreissammlung geführt. Die Kaufpreissammlung ermöglicht den Gutachterausschüssen einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

Für die vorliegende Wertermittlung hat der Unterzeichner beim zuständigen Gutachterausschuss (Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises) entsprechende Auskünfte aus der Kaufpreissammlung beantragt.

Dem Gutachterausschuss liegt für das Gewerbegebiet „Am Staudenweiher“, in dem sich die zu bewertenden Grundstücke befinden, lediglich ein (stichtagsnaher) Vergleichskaufpreis mit preisbestimmender Nutzung „Gewerbe“ vor. Unter Einbezug weiterer Gewerbegebiete der benachbarten Gemeinden auf den Gemarkungen Raunheim, Bischofsheim und Ginsheim liegen insgesamt neun Vergleichskaufpreise vor. Die Kauffälle erfolgten stichtagsnah in dem Zeitraum 05/2021 - 04/2023. Die Daten wurden vom Gutachterausschuss teilweise direkt den Verträgen entnommen, teilweise von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses unter Heranziehung weiterer Datenquellen (z.B. Anfragen, Bauakten) bestimmt.

#### 4.3.3 Beurteilung der Vergleichspreise

Vorliegend wurden sechs der neun Vergleichskauffälle innerhalb der Gemarkung Bischofsheim ausgewertet.

Davon wurde ein Grundstück im Gewerbegebiet „In der Tagweide“ verkauft. Dieses Grundstück ist jedoch mit den hier zu bewertenden Grundstücken aufgrund der Größe und Zweckbestimmung nicht vergleichbar und daher auszusondern. Drei verkaufte Grundstücke befinden sich im Gewerbegebiet „Schindberg-Nord und -Süd“. Bei zwei Kauffällen handelt es sich um Grundstücke, die sich außerhalb eines Gewerbegebiets befinden und aufgrund der Lage und Art der Nutzung nicht mit den zu bewertenden Grundstücken vergleichbar und somit auszusondern sind.

Bei einem der verkauften Grundstücke handelt es sich um ein knapp 17.000 m<sup>2</sup> großes Grundstück nahe des von der Fraport AG vermarkteten „Mönchshofgeländes“ in Raunheim. Auch dieses verkaufte Grundstück ist



aufgrund der Größe und der Bindung an die Nutzungsart nicht mit den zu bewertenden Grundstücken vergleichbar, so dass dieses Grundstück ebenfalls nicht zur weiteren Bewertung herangezogen wird.

Bei einem der Vergleichspreise des Gutachterausschusses handelt es sich um ein Grundstück im Gewerbe- und Industriegebiet Ginsheim-Gustavsburg. Dieses kann für die Vergleichswertermittlung herangezogen werden.

Nach Auswertung der Vergleichspreise unter Berücksichtigung der zugrundeliegenden Grundstücksbesonderheiten wie Lage, Größe, Nutzungsart etc. verbleiben somit fünf der neun Vergleichspreise nach entsprechender sachverständiger Analyse.

Vier dieser fünf Vergleichsobjekte befinden sich in Gewerbegebieten, die ein geringeres Bodenrichtwertniveau aufweisen als jenes, in dem sich die zu bewertenden Grundstücke befinden. Eine direkte Vergleichbarkeit der vorliegenden Kaufpreise scheidet somit aus vorbeschriebenen Gründen aus.

Das verbleibende Grundstück im Gewerbegebiet „Am Staudenweiher“ ist bei vertiefender Betrachtung ebenfalls nicht ohne Weiteres mit den Bewertungsobjekten vergleichbar, da sich das Grundstück in einer nachteiligeren Lage befindet und eine ungünstigere Erschließungssituation aufweist.

Unabhängig davon weisen die Vergleichspreise Abweichungen vom jeweiligen Bodenrichtwert von - 22 bis + 39 % auf.

Aufgrund der oben beschriebenen Unschärfe der Vergleichspreise wird in vorliegender Wertermittlung der Verkehrswert auf der Grundlage des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts (nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ImmowertV) ermittelt.

Bodenrichtwerte werden anhand tatsächlich getätigter Kauffälle im Betrachtungszeitraum (in der Regel zwei Jahre) ermittelt. Sollten innerhalb dieses Betrachtungszeitraums keine ausreichende Anzahl an und/oder keine geeigneten Kaufpreise vorliegen, wird der Bodenrichtwert ersatzweise in der Regel durch zeitliche Anpassung zurückliegender Kauffälle ermittelt. Dies unter besonderer Würdigung evtl. vorhandener Kaufpreise aus vergleichbaren benachbarten Bodenrichtwertzonen. Die so vom Gutachterausschuss erhaltenen Bodenrichtwerte sind ein Abbild des jeweiligen Grundstücksmarktes.

**4.4 Bodenwert****4.4.1 Bodenrichtwert**

Die örtlichen Gutachterausschüsse haben den gesetzlichen Auftrag, flächendeckend zonale Bodenrichtwerte zu ermitteln und diese zu veröffentlichen (§ 196 Abs. 1 BauGB). „Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens eines Gemeindegebiets, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Dabei sind die Gutachterausschüsse gehalten, den Geltungsbereich durch die Festlegung einer Bodenrichtwertzone räumlich zu begrenzen (zonaler Bodenrichtwert)“.

Eine Bodenrichtwertauskunft wurde vom Sachverständigen über das Bodenrichtwertinformationssystem des Geoportal Hessen online abgefragt. Die Bewertungsgrundstücke befinden sich in der Bodenrichtwertzone Nr. 31 (gewerbliche Baufläche, erschließungsbeitragsfrei). Zum Stichtag 01.01.2022 beträgt der Bodenrichtwert für baureifes Land in dieser Bodenrichtwertzone **310,00 €/m²**.

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen. Der Bodenwert kann neben der Lage u.a. auch durch das Maß der baulichen Nutzung, die Grundstücksfläche etc. beeinflusst werden.

**4.4.2 Anpassungen des Bodenrichtwerts**

Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstücke	Anpassungs- faktor	Erläuterung
Bodenrichtwertzone	31	31		
Stichtag	01.01.2022	29.09.2023	× 1,00	<b>E1</b>
Nutzungsart	Gewerbliche Baufläche	Gewerbliche Baufläche	× 1,00	<b>E2</b>
Größe	-	944 m², 1.042 m², 2.319 m²	× 1,00	<b>E3</b>
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)	-	-	× 1,00	<b>E4</b>
<b>Bodenrichtwert (angepasst) rd.</b>			<b>= 310,00 €/m²</b>	

- E1:** Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 ermittelt und beschlossen. Da auf dem örtlichen Grundstücksmarkt derzeit keine Wertveränderungen bekannt sind, erfolgt keine zeitliche Anpassung.
- E2:** Anpassungen bzgl. der Art der Nutzung sind aufgrund der Übereinstimmung nicht erforderlich.
- E3:** Der Gutachterausschuss definiert keine Grundstücksgröße für das Richtwertgrundstück. Anpassungen erfolgen diesbezüglich nicht.
- E4:** Der Gutachterausschuss definiert keine Maß der baulichen Nutzung. Anpassungen erfolgen diesbezüglich nicht.

**4.4.3 Bodenwertermittlung****4.4.3.1 Flurstück Nr. 701**

<b>Ermittlung des Bodenwerts</b>		
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	310,00 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/- 0,00 €/m <sup>2</sup>	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 310,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 1.042,00 m <sup>2</sup>	
b/a-freier Bodenwert	= 323.020,00 €	
Zu-/Abschläge zum Bodenwert	+/- 0,00 €	
<b>b/a-freier Bodenwert rd.</b>	<b>= 323.020,00 €</b>	

**4.4.3.2 Flurstück Nr. 695**

<b>Ermittlung des Bodenwerts</b>		
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	310,00 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/- 0,00 €/m <sup>2</sup>	
relativer b/a-freier Bodenwert	= <b>310,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 944,00 m <sup>2</sup>	
b/a-freier Bodenwert	= 292.640,00 €	
Zu-/Abschläge zum Bodenwert	+/- 0,00 €	
<b>b/a-freier Bodenwert rd.</b>	<b>= 292.640,00 €</b>	

**4.4.3.3 Flurstück Nr. 702**

<b>Ermittlung des Bodenwerts</b>		
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	310,00 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/- 0,00 €/m <sup>2</sup>	
relativer b/a-freier Bodenwert	= <b>310,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 2.319 m <sup>2</sup>	
b/a-freier Bodenwert	= 718.890,00 €	
Zu-/Abschläge zum Bodenwert	+/- 0,00 €	
<b>b/a-freier Bodenwert rd.</b>	<b>= 718.890,00 €</b>	

#### 4.4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

##### 4.4.4.1 Erschließungsbeitrags- kosten

Der Unterzeichner geht bei der bisherigen Bodenwertermittlung von einem beitrags- und abgabefreien Zustand aus. Gemäß Auskunft der Stadt Kelsterbach stehen für die Bewertungsgrundstücke Flst. Nr. 695 und 702 noch folgende voraussichtlichen Erschließungskosten aus, die für die betreffenden Grundstücke noch in Abzug zu bringen sind. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Stadt Kelsterbach 75 % vom voraussichtlichen Erschließungsbeitrag für die betreffenden Bewertungsobjekte berechnet.

Grundstück, Flurstück	Voraussichtlicher Erschließungsbeitrag	Zu zahlender Erschließungskostenbeitrag (75 %)
Flst. 695	15.334,54 €	11.500,91 €
Flst. 702	25.113,55 €	18.835,16 €

##### 4.4.4.2 Zu- bzw. Abschläge zum Bodenwert

Aufgrund der erfolgten und beschriebenen Analysen der Vergleichspreise (s. 4.3.3) und unter Berücksichtigung der Besonderheiten der Wertermittlungsobjekte (hier insbesondere die räumliche Nähe zum Flughafen Frankfurt a. Main und die Restkaufsituation im Gewerbegebiet) wird ein Zuschlag von +15 % des Bodenwerts (auf Bodenrichtwertbasis) als sachgerecht erachtet.

#### 4.4.5 Vergleichswertermittlungen

##### 4.4.5.1 Flurstück Nr. 701

Ermittlung des Vergleichswerts		
relativer b/a-freier Bodenwert (auf Bodenrichtwertbasis)	323.020,00 €	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert (+ 15%)	+ 48.453,00 €	
b/a-freier Bodenwert	= 371.473,00 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: Ausstehender Erschließungsbeitrag	+/- 0,00 €	
Vergleichswert des Grundstücks Flurstück Nr. 701	= 371.473,00 €	
<b>Vergleichswert des Grundstücks Flurstück Nr. 701 rd.</b>	<b>= 371.000,00 €</b>	

Zum Wertermittlungsstichtag 29.09.2023 wird der b/a-freie Bodenwert des unbebauten Grundstücks, Flur 4, Flst. Nr. 701, Die Staudenäcker in Kelsterbach mit rd. **371.000,00 €** ermittelt.

**4.4.5.2 Flurstück Nr. 695**

<b>Ermittlung des Vergleichswerts</b>		
relativer b/a-freier Bodenwert (auf Bodenrichtwertbasis)	292.640,00 €	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert (+ 15%)	+ 43.896,00 €	
b/a-freier Bodenwert	= 336.536,00 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: Ausstehender Erschließungsbeitrag	- 11.500,91 €	
Vergleichswert des Grundstücks Flurstück Nr. 695	= 325.035,09 €	
<b>Vergleichswert des Grundstücks Flurstück Nr. 695 rd.</b>	<b>= 325.000,00 €</b>	

Zum Wertermittlungsstichtag 29.09.2023 wird der b/a-freie Bodenwert des unbebauten Grundstücks, Flur 4, Flst. Nr. 695, Die Staudenäcker in Kelsterbach mit rd. **325.000,00 €** ermittelt.

**4.4.5.3 Flurstück Nr. 702**

<b>Ermittlung des Vergleichswerts</b>		
relativer b/a-freier Bodenwert (auf Bodenrichtwertbasis)	718.890,00 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert (+ 15%)	+ 107.833,50 €	
b/a-freier Bodenwert	= 826.723,50 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: Ausstehender Erschließungsbeitrag	- 18.835,16 €	
Vergleichswert des Grundstücks Flurstück Nr. 702	= 807.888,34 €	
<b>Vergleichswert des Grundstücks Flurstück Nr. 702 rd.</b>	<b>= 808.000,00 €</b>	

Zum Wertermittlungsstichtag 29.09.2023 wird der b/a-freie Bodenwert des unbebauten Grundstücks, Flur 4, Flst. 702, Die Staudenäcker in Kelsterbach mit rd. **808.000,00 €** ermittelt.

## 4.5 Verkehrswerte

### 4.5.1 Vorbemerkung

Der Abschnitt "Wahl der Wertermittlungsverfahren" dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl des in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahrens. Sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren basieren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlte Kaufpreise (Vergleichspreise) und sind daher Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen. Alle Verfahren führen gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswertes. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Diese Wertermittlungsparameter standen für die Wertermittlung in guter Qualität zur Verfügung.

### 4.5.2 Verfahrensergebnisse

- 1) Der Vergleichswert (Verfahrenswert) des unbebauten Grundstücks (gewerbliche Baufläche) Flur 4, Flst. Nr. 701, Die Staudenäcker in Kelsterbach wird zum Wertermittlungsstichtag 29.09.2023 mit rd. **371.000,00 €** ermittelt.
- 2) Der Vergleichswert (Verfahrenswert) des unbebauten Grundstücks (gewerbliche Baufläche) Flur 4, Flst. Nr. 695, Die Staudenäcker in Kelsterbach wird zum Wertermittlungsstichtag 29.09.2023 mit rd. **325.000,00 €** ermittelt.
- 3) Der Vergleichswert (Verfahrenswert) des unbebauten Grundstücks (gewerbliche Baufläche) Flur 4, Flst. Nr. 702, Die Staudenäcker in Kelsterbach wird zum Wertermittlungsstichtag 29.09.2023 mit rd. **808.000,00 €** ermittelt.

**4.5.3 Verkehrswert**

**1.**

Der **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch **des** unbebauten **Gewerbegrundstücks**

eingetragen unter lfd. Nr. 1 im Grundbuch von Kelsterbach, Blatt 7513

**Flur 4, Flurstück 701, Die Staudenäcker**, Gebäude- und Freifläche, Größe 1.042 m<sup>2</sup>

wird **zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 29.09.2023** mit

**371.000,00 €**

in Worten: **dreihunderteinundsiebzigtausend Euro** geschätzt.

**2.**

Der **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch **des** unbebauten **Gewerbegrundstücks**

eingetragen unter lfd. Nr. 2 im Grundbuch von Kelsterbach, Blatt 7513

**Flur 4, Flurstück 695, Die Staudenäcker**, Gebäude- und Freifläche, Größe 944 m<sup>2</sup>

wird **zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 29.09.2023** mit

**325.000,00 €**

in Worten: **dreihundertfünfundzwanzigtausend Euro** geschätzt.

**3.**

Der **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch **des** unbebauten **Gewerbegrundstücks**

eingetragen unter lfd. Nr. 3 im Grundbuch von Kelsterbach, Blatt 7513

**Flur 4, Flurstück 702, Die Staudenäcker**, Gebäude- und Freifläche, Größe 2.319 m<sup>2</sup>

wird **zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 29.09.2023** mit

**808.000,00 €**

in Worten: **achthundertachttausend Euro** geschätzt.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

01.12.2023

---

Andreas Nasedy, Sachverständiger



## **5 ANHANG**

### **5.1 Verzeichnis des Anhangs**

- 5.2 Luftbild
- 5.3 Auszüge aus dem Bebauungsplan
- 5.4 Rechtsgrundlagen

## 5.2 Luftbild



**Abb. 5:** Luftbild, Hybrid; Datenquelle: Geobasisdaten © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation; Roteintragung durch den SV

### 5.3 Auszüge aus dem Bebauungsplan



**Abb. 6:** Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 2/2007; Quelle: Stadt Kelsterbach, <https://www.kelsterbach.de/leben/bauen-wohnen/bebauungsplaene/>

## **1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 8 BauNVO)**

- 1.1 Die Baugebiete GEe 1 bis GEe 6 gemäß Planzeichnung werden als eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) festgesetzt (§ 8 BauNVO). Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. (§ 1 Abs. 4 und Abs. 5 BauNVO).
- 1.2 In den Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 6 sind abweichend von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Betriebe mit einem nicht nur untergeordneten Verkehrsaufkommen im Güter-, und Wirtschaftsverkehr, wie Speditionen und Logistikbetriebe, Lagerhäuser und Lagerplätze, nicht zulässig (§ 1 Abs. 4 u. Abs. 5 BauNVO).
- 1.3 In den Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 6 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.4 In den Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 6 sind abweichend von § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.5 In den Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 6 können abweichend von § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.6 In den Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 6 sind abweichend von § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO Vergnügungsstätten und Kinos nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

## **3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22, 23 BauNVO)**

- 3.1 Für die Gewerbegebiete GEe 1 bis GEe 6 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei maximale Gebäudelängen von 100 m zulässig sind.
- 3.2 Ebenerdige Stellplätze und Garagengeschosse unter der Geländeoberfläche sind im gesamten Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **8.4 Dachbegrünung**

In den Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 6 sind die Dachflächen zu mind. 50 % extensiv zu begrünen. Die für die Begrünung vorgesehenen Dachflächen im Gewerbegebiet sind als Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer bis zu 15° Neigung auszuführen. Die Mindeststärke der Substratschicht beträgt 8 cm.

## 5.4 Rechtsgrundlagen

<b>BauGB:</b>	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017. (Letzte Änderung durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020)
<b>BauNVO:</b>	Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017
<b>BGB:</b>	Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar; letzte Änderung vom 19.03.2020
<b>BewG:</b>	Bewertungs-Gesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991, zuletzt geändert durch Artikel 30 des Gesetzes vom 21. Dezember 2020
<b>HBO:</b>	Hessische Bauordnung vom 28. Mai 2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020
<b>ImmoWertV:</b>	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021
<b>SW-RL:</b>	Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012
<b>EW-RL:</b>	Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015
<b>VW-RL:</b>	Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014
<b>BRW-RL:</b>	Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011
<b>GEG:</b>	Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728); in Kraft getreten am 1.11.2020
<b>ZVG:</b>	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 1. Januar 1900; (Art. 1 EGZVG); letzte Änderung vom 1. Dezember 2020; (Art. 18 G vom 16. Oktober 2020)

### Zur Wertermittlung herangezogene Quellen und Literatur u.a.:

**Kleiber, W.:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 10. aktualisierte und vollständig überarbeitete Auflage. Reguvis Fachmedien GmbH. Köln 2023

**Rössler, R. u.a.:** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten: Eine umfassende Darstellung der Rechtsgrundlagen und praktischen Möglichkeiten einer zeitgemässen Verkehrswertermittlung. 8. aktualisierte Auflage. Luchterhand. München 2004

**Kröll, R., Hausmann, A., Rolf, A.:** Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015. Werner Verlag. Köln 2015

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises (Hrsg.):** Immobilienmarktbericht. Daten des Immobilienmarktes Südhessen 2023. Heppenheim März 2022



## 6 FOTOS



**Foto 1 des SV:** Ansicht von Südosten; Gewerbegrundstücke „Die Staudenäcker“; im Vordergrund Flurstück Nr. 701; Anonymisierung d.d. SV



**Foto 2 des SV:** Ansicht von Südwesten; Gewerbegrundstücke „Die Staudenäcker“; im Vordergrund Flurstück Nr. 695



**Foto 3 des SV:** Ansicht von Nordwesten; Gewerbegrundstücke „Die Staudenäcker“; im Vordergrund Flurstück Nr. 702