

Gutachten

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB

über ein

Grundstück (unbebaut)

Straße	Nieder-Modauer-Straße (Gemarkung Rohrbach, Flur 1, Flurstück 370/6)
PLZ, Ort	64372 Ober-Ramstadt
Aktenzeichen	61 K 32/24
Auftraggeber	Amtsgericht Darmstadt Mathildenplatz 12 64283 Darmstadt
Objektbesichtigungstag	14.11.2024
Wertermittlungstichtag	14.11.2024
Qualitätsstichtag	14.11.2024
Auftragsnummer	24-173



Verkehrswert **180.000 €**

Verfasser des Gutachtens:

Christine Störmer

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Dipl.-Ing. FH Architektin, Dipl. Städtelschule Architektur

Fritsch REVAC GmbH
Immobilienbewertung
An der Hauptwache 2
60313 Frankfurt a. M.

Tel.: 069 2475045-0
Fax: 069 2475045-45
E-Mail: info@fritsch-revac.de
Internet: www.fritsch-revac.de

AG Frankfurt a.M., HRB 81211
Geschäftsführer:
Carsten Fritsch

Bankverbindung:
Commerzbank AG Düsseldorf
IBAN: DE17 3004 0000 0411 1027 00

Inhaltsverzeichnis

1	Ergebnisübersicht	4
2	Allgemeine Angaben	5
2.1	Auftraggeber	5
2.2	Verwendungszweck.....	5
2.3	Bewertungsgegenstand.....	5
2.4	Zubehör.....	5
2.5	Ortsbesichtigung.....	5
2.6	Umfang der Besichtigung.....	5
2.7	Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag.....	6
2.8	Prämissen	6
2.9	Verdacht auf Hausschwamm.....	6
2.10	Unterlagen und Informationen	6
2.11	Grundlagen der Wertermittlung.....	7
2.12	Umfang der Untersuchungen und Haftungsausschlüsse.....	7
3	Lagebeschreibung	8
3.1	Makrolage	8
3.2	Mikrolage.....	8
4	Grundbuch	10
5	Lasten und Beschränkungen.....	11
5.1	Baulasten	11
5.2	Altlasten.....	11
5.3	Denkmalschutz.....	11
5.4	Sonstiges.....	11
6	Abgaberechtlicher Zustand	12
6.1	Erschließungs-/ KAG-Beitrag.....	12
6.2	Stellplatzablöse.....	12
6.3	Sonstiges.....	12
7	Bauplanungsrecht.....	12
8	Beschreibung des Grundstücks.....	13
9	Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse.....	13
10	Marktanalyse.....	14
11	Bodenwert.....	15
11.1	Erläuterungen zum Bodenwert.....	15
11.2	Begründung der Bewertungsansätze	15
11.3	Bodenwertermittlung	17
11.4	Vergleichswert.....	18
11.5	Plausibilisierung.....	19
11.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG).....	20
12	Verkehrswert.....	21

13	Schlussbemerkung.....	22
14	Anlagenverzeichnis.....	23
15	Beantwortung der Nebenaufgaben	23

1 Ergebnisübersicht

Wertermittlungstichtag	14.11.2024
Qualitätstichtag	14.11.2024
Gutachtenwährung	€
Flächeneinheit	m²
Grundstücksgröße gesamt (m ²)	654
Ergebnisse der Wertermittlung	
Bodenwert	183.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, rd.	3.500 €
Verkehrswert gerundet	180.000 €
Kennzahlen	
275 €/m² Grundstücksfläche	€ 180.000 VKW / 654 m² Grundstücksfläche

2 Allgemeine Angaben

2.1 Auftraggeber

Amtsgericht Darmstadt
Postfach 110951
64224 Darmstadt

Auftrag vom 13.08.2024

Aktenzeichen

AZ: 61 K 32/24

2.2 Verwendungszweck

Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft.

2.3 Bewertungsgegenstand

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unbebautes Grundstück in der Nieder-Modauer-Straße (Grundbuch von Rohrbach, Blatt 730, lfd. Nr. 10, Gemarkung Rohrbach, Flur 1, Flurstück 370/6).

Das Grundstück weist eine Größe von 654 m² auf.

2.4 Zubehör

Zubehör sind nach Definition des § 97 BGB bewegliche Sachen, die keine Bestandteile des Grundstücks sind, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache dienen und mit ihr in räumlicher Verbindung stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird.

Zubehör im Sinne des § 97 BGB ist nicht vorhanden.

2.5 Ortsbesichtigung

14.11.2024 (09:10 – 09:20 Uhr)

Teilnehmer Ortsbesichtigung

- Kläger
- Beklagter
- Christine Störmer (Sachverständige)

2.6 Umfang der Besichtigung

Die Besichtigung des Bewertungsgrundstücks erfolgte in einem für die Wertermittlung erforderlichen Umfang. Für nicht besichtigte Flächen wird unterstellt, dass sie bezüglich Ausstattung und Zustand mit den besichtigten Flächen vergleichbar sind.

2.7 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag

14.11.2024

Qualitätsstichtag

14.11.2024

2.8 Prämissen

Vorgreifend auf Kapitel 2.10 ist die seit 01.01.2022 rechtskräftige Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) für alle Verkehrswertgutachten anzuwenden, die ab dem 01.01.2022 erstellt werden (§ 53 Abs. 1 ImmoWertV). Bis zum 31.12.2021 wurden Verkehrswertermittlungen auf Grundlage der seit 01.07.2010 gültigen ImmoWertV durchgeführt. Die Anwendung der aktuellen ImmoWertV bezieht sich u. a. auf modifizierte Daten der Gutachterausschüsse (insbesondere in Bezug auf Angaben zur Gesamt- und Restnutzungsdauer). Da diese modifizierten Daten erst modellkonform angewendet werden können, wenn die für das Modell erforderlichen Daten von den Gutachterausschüssen ermittelt wurden, sind aktuell noch keine Unterschiede in der Berechnungsmethodik auszumachen. Gemäß § 53 Abs. 2 ImmoWertV gilt zudem bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten eine Übergangsfrist bis zum 31.12.2024.

2.9 Verdacht auf Hausschwamm

Entfällt

2.10 Unterlagen und Informationen

2.10.1 Unterlagen des Auftraggebers

Nachfolgende Unterlagen wurden durch den Auftraggeber zur Verfügung gestellt und im Gutachten verwendet:

- Auftragsschreiben des Amtsgerichts Darmstadt vom 27.08.2024
- Beschluss in der Zwangsversteigerungssache vom 18.06.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 24.06.2024
- Auskunft aus der Altflächendatei vom 21.06.2024
- Auskunft aus der Altstandortdatei vom 26.05.2024
- Grundbuchauszug des Amtsgerichts Darmstadt, Grundbuch von Rohrbach, Abdruck vom 14.08.2024

2.10.2 Unterlagen des Verfassers

Nachfolgende Unterlagen wurden vom Verfasser eingeholt und im Gutachten verwendet:

- Bodenrichtwertauskunft (Stichtag 01.01.2024), BORIS Hessen
- Immobilienmarktbericht 2024, Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises
- Auskunft Bauplanungsrecht, Stadt Ober-Ramstadt vom 22.10.2024
- Auskunft über Erschließungsbeiträge, Stadt Ober-Ramstadt vom 23.10.2024
- Auskunft aus dem Liegenschaftskataster vom 12.09.2024, Amt für Bodenmanagement Heppenheim
- Vdp_Immobilienpreisindex Q1 2003-Q3 2024, Transaktionsdatenbank vdp Research GmbH
- eigene Datenbestände

2.11 Grundlagen der Wertermittlung

Diese Verkehrswertermittlung im Sinne des § 194 Baugesetzbuch erfolgt in Anlehnung an die am 01.01.2022 in Kraft getretene Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV).

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

2.12 Umfang der Untersuchungen und Haftungsausschlüsse

Für die Bewertung wurden vom Auftraggeber die weiter oben aufgeführten Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt, deren Vollständigkeit, Aktualität und Richtigkeit vorausgesetzt wird.

Untersuchungen des Baugrunds, auch auf Altlasten, wurden nicht durchgeführt. Soweit im Gutachten nicht gesondert ausgeführt, wird ungeprüft unterstellt, dass keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich der Beeinträchtigung der Gesundheit von Nutzern und Bewohnern) gefährden.

Wenn keine anders lautenden Unterlagen/Informationen vorliegen sollten, wird zum Qualitätsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren und dergleichen, die möglicherweise Wert beeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder eventueller privat-rechtlicher Bestimmungen zu Bestand/Neubau und Nutzung des Grund und Bodens oder der baulichen Anlagen erfolgte auftragsgemäß nicht.

Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können gemäß der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Bei der Verwendung derartiger Äußerungen oder Auskünfte kann die Sachverständige und Unterzeichnende des Gutachtens keine Gewähr für die Richtigkeit übernehmen.

Angaben über die Marktbedingungen einschließlich der wirtschaftlichen, stadtplanerischen und stadtpolitischen Einflüsse sowie andere Marktdaten stammen aus Quellen von Stadtbehörden sowie privaten und öffentlichen Institutionen und aus der einschlägigen Literatur. Es wird von der Verlässlichkeit dieser Angaben ausgegangen, für ihre Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden.

Aufmaße wurden nicht durchgeführt. Die angegebenen Flächengrößen wurden anhand überschlägiger Berechnungen sowie anhand von Erfahrungs- und Überschlagswerten, örtlichen Stichprobemaßen oder anderen geeigneten Kontrollen überprüft.

Eine Haftung für nicht erkennbare oder versteckte Mängel, für Mängel an sonstigen nicht festgestellten Grundstücksmerkmalen (z.B. Untersuchungen bzgl. Standsicherheit, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge und Bodenverunreinigungen) wird ausgeschlossen.

3 Lagebeschreibung

3.1 Makrolage

Ober-Ramstadt ist eine Stadt im Landkreis Darmstadt-Dieburg. Sie liegt im Süden des Bundeslandes Hessen und grenzt südöstlich an das Stadtgebiet von Darmstadt an. Das Stadtgebiet von Ober-Ramstadt umfasst eine Fläche von rd. 41,88 km². Mit rd. 15.310 Einwohnern (Hess. Statistisches Landesamt, Stand: 31.12.2023) beträgt die durchschnittliche Einwohnerdichte somit rd. 366 Einw./km².

Die Stadt gliedert sich in die Kernstadt und drei weitere Stadtteile (Rohrbach, Wembach-Hahn und Modau) und ist über die Bundesstraße B426 und die Landstraße L3104 angeschlossen. Der Anschluss an die Bundesautobahn A5 (Darmstadt-Eberstadt) liegt rd. 12 km westlich. Der Bahnhof in Ober-Ramstadt ist über die Odenwaldbahn (Vias) mit Erbach, Darmstadt und dem Frankfurter Hauptbahnhof verbunden. In Ober-Ramstadt verkehren die Buslinien O, MO1 und Stadtbuslinie OR1. Zum internationalen Flughafen Frankfurt am Main beträgt die Entfernung ca. 40 km.

3.2 Mikrolage

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Ortsteil Rohrbach rd. 3 km südöstlich des Zentrums von Ober-Ramstadt. Rohrbach verfügt über etwa 1.360 Einwohner.

Das Bewertungsgrundstück ist ein Eckgrundstück und liegt an der Nieder-Modauer-Straße, Ecke Carl-Schneider-Straße. Die Nieder-Modauer-Straße geht im Norden in die Brunnenstraße und im Westen (Richtung Modau) in die Jägerstraße über. Die Umgebung des Bewertungsgrundstücks ist überwiegend heterogen mit Ein-, Zwei-, Mehrfamilienhäusern sowie Gewerbebauten bebaut.

Die Nieder-Modauer-Straße ist eine öffentliche, zweispurig asphaltierte Straße, die im Bereich des Bewertungsgrundstücks beidseitig von gepflasterten Gehwegen flankiert wird. Die Carl-Schneider-Straße ist ebenfalls eine öffentliche, asphaltierte Straße.

Erreichbarkeit/ Anbindung

In rd. 3,5 km besteht Anschluss an die B426. Der nächste Autobahnanschluss „Darmstadt-Eberstadt“ (A5) liegt ca. 15 km entfernt. Die nächste Bus-Haltestelle befindet sich in ca. 100 m nördlicher Richtung (Haltestelle: Rohrbach-Feuerwehr). Der Bahnhof Ober-Ramstadt liegt in rd. 5 km und bietet mit der Odenwaldbahn u.a. Anschluss an den Frankfurter Hauptbahnhof (Fahrzeit: ca. 32 Min.).

Nahversorgung

Die örtliche Nahversorgung im unmittelbaren Umfeld des Bewertungsgrundstücks ist als eingeschränkt zu bezeichnen. Im Ortskern von Rohrbach befindet sich u.a. ein Supermarkt (EDEKA-Markt). Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Ortskern von Ober-Ramstadt ausreichend vorhanden.

Kindertagesstätte/ Schule

Die nächste Kindertagesstätte (Ev. Kindergarten Rohrbach) liegt ca. 150 m vom Bewertungsgrundstück entfernt. Die Grundschulen (Hans-Gustav-Röhr-Schule, Eiche-Schule) und weiterführende Schule (Georg-Christoph-Lichtenberg-Schule) befinden sich in Ober-Ramstadt.

Lärmimmissionen

Im Rahmen der Ortsbesichtigung sind keine besonderen Lärmimmissionen festgestellt worden. Aus sachverständiger Sicht sind Lärmimmissionen nicht wertmindernd zu berücksichtigen.

Überflutungsrisiko

Gemäß Übersicht über hessische Überschwemmungsgebiete des Geoportals Hessen liegt kein Überflutungsrisiko für das Wertermittlungsgrundstück vor.

Gesamtbeurteilung

Unter Berücksichtigung der zuvor beschriebenen Kriterien handelt es sich um eine mittlere Lage.

4 Grundbuch

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht: Darmstadt
Grundbuch von: Rohrbach
Blatt 730
Auszug vom: 14.08.2024, letzte Änderung 20.06.2024

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstücke	Ausweisung	Größe [m ²]	zu bewerten [m ²]
10	Rohrbach	1	370/6	Gebäude- und Freifläche Nieder-Modauer-Straße	654	654
Gesamtfläche:					654	
davon zu bewerten:						654

Gemäß dem vorliegenden Grundbuchauszug sind keine begünstigenden Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Herrschermerke) eingetragen.

Abteilung I, Eigentümer vertraulich

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Zwangsversteigerungsvermerk (zur Aufhebung der Gemeinschaft, Amtsgericht Darmstadt – Zwangsvollstreckungsabteilung- 61 K 32/24); eingetragen am 20.06.2024

Abteilung III, Hypotheken, Grund- und Rentenschulden Keine Eintragungen

5 Lasten und Beschränkungen

5.1 Baulasten

Gemäß Baulastenauskunft des Bauamts Landkreis Darmstadt-Dieburg vom 24.06.2024 ist für das Bewertungsgrundstück keine Baulast eingetragen. Im Rahmen der Wertermittlung wird demnach Baulastfreiheit unterstellt.

5.2 Altlasten

Gemäß Altlastenauskunft des Regierungspräsidium Darmstadt vom 21.06.2024 liegt für das Bewertungsgrundstück kein Eintrag in der Altflächendatei des Landes Hessen vor.

Laut Auskunft aus der Altstandortdatei des Landkreises Darmstadt-Dieburg vom 26.06.2024 sind für das Bewertungsgrundstück keine Einträge im Altstandortkataster eingetragen.

Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass es sich um einen tragfähigen Baugrund handelt und keine wertbeeinflussenden altlastenrelevanten Einschränkungen vorliegen.

5.3 Denkmalschutz

Das Grundstück ist unbebaut. Es wird davon ausgegangen, dass für das Bewertungsgrundstück keine denkmalschutzrechtlichen Einschränkungen vorliegen.

5.4 Sonstiges

Keine Angaben

6 Abgaberechtlicher Zustand

6.1 Erschließungs-/ KAG-Beitrag

Gemäß Schreiben der Stadt Ober-Ramstadt vom 23.10.2024 ist das Bewertungsgrundstück vollständig erschlossen. Des Weiteren sind keine Erschließungsbeiträge ausstehend oder beitragspflichtige Erschließungsmaßnahmen in Planung.

Sonstige ausstehende öffentlich-rechtliche Abgaben (z. B. KAG-Beiträge, Ausgleichsbeiträge aus Umlegungs-/Sanierungs-/Entwicklungsgebieten sowie Stellplatzverpflichtungen) sind nicht bekannt.

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

6.2 Stellplatzablöse

Das Grundstück ist unbebaut, insofern wird unterstellt, dass keine Stellplatzablöseansprüche seitens der Stadt Ober-Ramstadt bestehen.

6.3 Sonstiges

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

7 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan

Gemäß Online-Abfrage Landkreis Darmstadt-Dieburg befindet sich das Wertermittlungsgrundstück im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans vom 19.10.1979 der Stadt Ober-Ramstadt. Das Bewertungsgrundstück liegt in einer als gewerbliche Baufläche dargestellten Fläche.

Bebauungsplan

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Ober-Ramstadt vom 22.10.2024 liegt das zu bewertende Grundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Demnach ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

8 Beschreibung des Grundstücks

Grundstücksgröße

654 m²

Zuschnitt

Das Bewertungsgrundstück ist nahezu rechteckig geschnitten und ist im Bereich der nördlichen Grundstücksecke abgerundet. Die Grundstücksbreite beträgt etwa 16,40 m und die Grundstückstiefe ca. 40 m.

Bodenbeschaffenheit

Die Geländeoberfläche ist weitgehend eben und horizontal. Für die Qualität des Grund und Bodens wird ein tragfähiger Untergrund von ortsüblicher Beschaffenheit unterstellt.

Bebauung

Das Wertermittlungsgrundstück ist zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung unbebaut. Auf dem Grundstück befindet sich lediglich eine kleine Gartenhütte an der südwestlichen Grundstücksgrenze.

9 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Der Sachverständigen ist nicht bekannt, ob für das Grundstück Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse bestehen.

10 Marktanalyse

Immobilien- und Grundstücksmarkt Landkreis Darmstadt-Dieburg

Der Landkreis Darmstadt-Dieburg gehört zur Rhein-Main-Region und liegt im Regierungsbezirk Darmstadt. Er umfasst 23 Städte und Gemeinden. Mit einer Bevölkerung von rd. 301.830 Einwohnern (Stand: 31.12.2023) und einer Fläche von rd. 658,6 km² verfügt er über eine Bevölkerungsdichte von 458 Einwohner/km². Gemäß Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BSR) wird bis 2045 ein Bevölkerungswachstum von +4,5 % für den Landkreis prognostiziert.

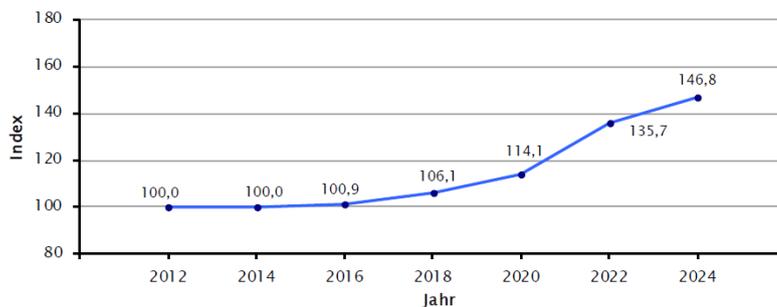
Im Landkreis Darmstadt-Dieburg wurde vom Gutachterausschuss im Jahr 2023 ein Immobilienumsatz in Höhe von rd. € 689 Mio. verzeichnet. Davon entfielen € 456 Mio. auf bebaute Grundstücke, € 67 Mio. auf unbebaute Grundstücke und € 166 Mio. auf die Kategorie des Wohnungseigentums.

Der Teilmarkt „Unbebaute Grundstücke“ wird im Marktbericht nach den Nutzungsarten Wohn- und gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen, land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie sonstige Flächen unterteilt.

Im Immobilienmarktbericht werden für Ober-Ramstadt Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen in einer Spanne von 250 €/m² bis rd. 550 €/m² ausgewiesen (Stichtag 01.01.2024). Für gewerbliche Bauflächen werden im nördlichen Bereich der Gemeinde Bodenrichtwerte von 100 €/m² bis rd. 150 €/m² verzeichnet, während im südlichen Gemeindegebiet keine Bodenrichtwerte ausgewiesen werden.

Nachfolgende Indexreihe für Wohnbauflächen zeigt die durchschnittliche Wertentwicklung von 2012 bis 2024 im Bodenrichtwertbereich 200-299 €/m² (Bodenrichtwertbereich des Bewertungsgrundstücks) auf.

Bodenrichtwertbereich von 200 bis 299 €/m²



Werte bezogen auf den jeweiligen Stichtag 01.01.

(Quelle: IMB AFB Heppenheim)

Laut Immobilienmarktbericht 2024 sind für Wohnbauflächen von 2016 bis 2024 in allen Bodenrichtwertbereichen Steigerungen sichtbar, die jedoch in Abhängigkeit von der Höhe des Bodenrichtwertbereiches unterschiedlich ausfallen. Im Laufe des Jahres 2022 wurden gegenüber den zum Stichtag 01.01.2022 ermittelten Bodenrichtwerten im Mittel Preissteigerungen von 10 bis 50 % zum jeweils vorherrschenden Bodenrichtwertniveau registriert. Im Jahr 2023 stagnierten die Bodenpreise auf Vorjahresniveau, diese Entwicklung floss laut Immobilienmarktbericht in die Ermittlung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 ein. Innerhalb der einzelnen Bodenrichtwertbereiche werden jedoch deutliche regionale Unterschiede verzeichnet.

Auf der Internet-Plattform Immobilienscout24 (Abfrage: 06.11.2024) wurden unbebaute Grundstücke/ Abrissgrundstücke in den Städten/ Gemeinden Ober-Ramstadt, Nieder-Ramstadt, Roßdorf und Mühlthal ermittelt. Die Angebotskaufpreise liegen in einer Spanne von 147 €/m² bis 903 €/m² Grundstücksfläche (Ø rd. 683 €/m²)

11 Bodenwert

11.1 Erläuterungen zum Bodenwert

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren gemäß §§ 24 - 26 ImmoWertV zu ermitteln. Des Weiteren können auch objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte verwendet werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV). Steht keine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert auch in anderer geeigneter Weise ermittelt werden (§ 40 Abs. 3 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die vorhandenen Daten den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen des Wertermittlungsobjektes berücksichtigt werden können (§ 9 ImmoWertV).

11.2 Begründung der Bewertungsansätze

Zur Ableitung eines marktkonformen Vergleichswertes wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Landkreises Darmstadt-Dieburg für vergleichbare Grundstücke eingeholt.

Vom Gutachterausschuss konnten nur 2 Transaktionen in der näheren Umgebung des Bewertungsgrundstücks ermittelt werden, die zeitnah zum Stichtag gehandelt wurden. Da 2 Kauffälle keine ausreichende Grundlage für eine belastbare Ermittlung von Vergleichspreisen bieten, erfolgt die Ermittlung des Bodenwerts anhand eines geeigneten Bodenrichtwerts, der objektspezifisch angepasst wird. Die vom Gutachterausschuss identifizierten Kauffälle werden nachfolgend zur Plausibilisierung des ermittelten Bodenwertes herangezogen.

Bodenrichtwert

Gemäß digitaler Bodenrichtwertauskunft des örtlichen Gutachterausschusses ist für das Bewertungsgrundstück zum Stichtag 01.01.2024 nachfolgender zentraler Bodenrichtwert ausgewiesen:

Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks

Nr. der Bodenrichtwertzone:	1127001
Bodenrichtwert:	290 €/m ²
Stichtag:	01.01.2024
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart:	gemischte Baufläche

Merkmale des Bewertungsgrundstücks

Stichtag:	14.11.2024
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart:	unbebaut

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

Anpassung Lage

Die vorliegende Bodenrichtwertzone umfasst ein weitläufiges Gebiet im Ortsteil Rohrbach. Innerhalb der Bodenrichtwertzone weist das Bewertungsgrundstück im Hinblick auf die Ortsrandlage und die heterogene Bebauung unterdurchschnittliche Lagemerkmale auf. Insofern hält die Sachverständige einen Abschlag auf den Bodenrichtwert in Höhe von rd. -10 % für sachgerecht.

Anpassung Zuschnitt

Durch die günstige Ecklage des Bewertungsgrundstücks an der Ecke Nieder-Modauer-Straße/ Carl-Schneider-Straße ergibt sich eine erweiterte Erschließungsmöglichkeit an der Längsseite des Grundstücks, die eine bessere Nutzung bzw. Bebaubarkeit des Grundstücks ermöglicht. Diesem Sachverhalt wird durch eine Anpassung des Bodenrichtwerts i. H. v. rd. +5 % Rechnung getragen.

Zeitliche Anpassung

Die der Ableitung der Bodenrichtwerte zugrunde liegenden Kaufpreise liegen zum Zeitpunkt der Wertermittlung etwa 11 Monate zurück. Eine mögliche Wertentwicklung des Grundstücksmarkts hat noch keine Berücksichtigung gefunden.

Nach telefonischer Auskunft des Gutachterausschusses liegt zum Stichtag noch keine Auswertung dieses Sachverhalts vor. Der vdp Immobilienpreisindex weist im November 2024 eine Veränderung für Wohn- und Gewerbeimmobilien von -1,0 % im Vergleich zum Vorjahr aus.

Zur Vermeidung einer Scheingenauigkeit wird insofern auf eine Anpassung an die konjunkturelle Entwicklung verzichtet.

Anpassung des Bodenrichtwerts

wertrelevante Merkmale	Anpassung [%]	Bodenrichtwert	290,00 €/m ²
Lagemerkmale	-10,0%		-29,00 €/m ²
Zuschnitt	+5,0%		14,50 €/m ²
			275,50 €/m ²
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		gerundet	280,00 €/m²

Bodenwertansatz

Im Hinblick auf die vorliegenden Marktdaten und Vergleichspreisen wird ein objektspezifisch angepasster Bodenwert in Höhe von rd. 280 €/m² Grundstücksfläche als angemessen und marktüblich erachtet und für die Wertermittlung des unbebauten Grundstücks herangezogen. Unter Anwendung eines Bodenwertansatzes von rd. 280 €/m² ergibt sich ein Bodenwert i. H. v. rd. 183.000 €.

Da die Bewertung auf der Grundlage von Marktdaten erfolgt, ist eine gesonderte Marktanpassung mittels Marktanpassungsfaktoren nicht erforderlich.

11.3 Bodenwertermittlung

Bodenwert zum Stichtag 14.11.2024

Beschreibung	Fläche m ²	Einzelwert €/m ²	rentierlich Ja / Nein	Bodenwert €
Bewertungsgrundstück	654	280	Ja	183.120
Gesamt	654			183.120
Bodenwert gesamt				183.120
Bodenwert €, rd.		rd. 280	€/m ²	183.000

11.4 Vergleichswert

Kaufpreise gemäß Kaufpreissammlung

Zur Ermittlung eines marktkonformen Vergleichspreises wurde bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung für unbebaute Grundstücke eingeholt.

Seitens des Gutachterausschusses konnten 14 Kauffälle von unbebauten Grundstücken oder Abrissgrundstücken in der Umgebung ermittelt werden. Die Kauffälle wurden in der Zeit von Q2 2022 bis Q2 2024 getätigt, die Bodenrichtwerte liegen in einer Spanne von 240 €/m² bis 460 €/m²-Grundstücksfläche und der Beitragszustand ist für alle Kauffälle erschließungskostenbeitragsfrei. Die Grundstücke weisen Größen in einer Spanne von rd. 100 m² bis 1.260 m² auf. Die Kaufpreise liegen in einer Spanne von rd. 133 €/m² bis 900 €/m²-Grundstücksfläche.

Seitens der Sachverständigen wurden 6 Kauffälle mit annähernd vergleichbaren Grundstücksmerkmalen in die nähere Betrachtung gezogen.

Weitere Daten, wie Gemarkung, Anschrift und Katasternutzung wurden ebenfalls in die Untersuchung der Vergleichsgrundstücke herangezogen. Eine Veröffentlichung dieser Informationen unterbleibt um die Anonymität der Kauffälle zu gewährleisten.

Da die Vergleichspreise lediglich zu Plausibilisierungszwecken des ermittelten Bodenwerts herangezogen werden, wird auf eine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse bzw. weiterer wertrelevanter Merkmale verzichtet.

lfd. Nr.	Katster-nutzung	Grst. [m ²]	Zeitpunkt Kauf	BRW [€/m ²]	Kaufpreis [€/m ²]	Anpassung allg. Wertverhältnisse [%]	Vergleichspreis [€/m ²]
Zelle	1	2	5	3	4	5	6
1	xxx	531	Q3 2022	320	339,30	0,00	339,30
2	xxx	622	Q3 2022	320	313,76	0,00	313,76
3	xxx	600	Q2 2022	320	250,00	0,00	250,00
4	xxx	419	Q4 2023	310	310,00	0,00	310,00
5	xxx	435	Q4 2023	310	310,00	0,00	310,00
6	xxx	540	Q4 2023	310	310,00	0,00	310,00

Anzahl	6
Minimum	250 €/m ²
Maximum	339 €/m ²
Mittelwert	306 €/m²

Würdigung der Stichprobe

Die Stichprobe verfügt über einen arithmetischen Mittelwert i. H. v. 306 €/m² in einer Spanne von 250 €/m² bis 339 €/m².

11.5 Plausibilisierung

Sonstige Marktdaten

Der Immobilienmarktbericht 2024 weist für Wohnbauflächen in Ober-Ramstadt Bodenrichtwerte in einer Spanne von 250 €/m² bis rd. 550 €/m² aus. Auf der Internet-Plattform Immobilienscout24 konnten im November 2024 insgesamt 8 Angebotskaufpreise für unbebaute Grundstücke bzw. Abrissgrundstücke in einer Spanne von 147 €/m² bis 903 €/m²-Grundstücksfläche in der Umgebung (u.a. Ober-Ramstadt, Nieder-Ramstadt, Roßdorf) ermittelt werden.

Plausibilisierung der Bodenwertermittlung

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert i. H. v. rd. 280 €/m² liegt etwas unterhalb (rd. 9 %) des mittleren Vergleichspreises von 306 €/m²-Grundstücksfläche. Unter Berücksichtigung der leicht unterdurchschnittlichen Lagermerkmale des Bewertungsgrundstücks im Schnittbereich zwischen Wohnnutzung und gewerblich genutzten Grundstücken wird der ermittelte Bodenwertansatz in Höhe von rd. 280 €/m² als plausibel angenommen.

Der resultierende Bodenwert in Höhe von rd. 183.000 € wird unter Berücksichtigung der Lage und Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks mit Blick auf die Markt- und Vergleichsdaten als marktüblich angesehen.

11.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstückmarkt einen Werteinfluss beimisst (§8 ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Sonstige Wertminderungen

Auf dem Wertermittlungsgrundstück befinden sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung eine kleine Gartenhütte aus Holz, ein Hochbeet sowie diverse Gegenstände. Im Rahmen einer baulichen Nutzung des Grundstücks sind diese Gegenstände hinderlich und müssen entfernt werden. Die Abbruch- und Entsorgungskosten sind vom Eigentümer zu tragen.

Für die Rückbauarbeiten werden Kosten für 2 Arbeitskräfte angesetzt, die jeweils an zwei Tagen für 8 Stunden zu einem Stundensatz von 60,00 €/h tätig sind. Für Abfuhr und Entsorgung werden pauschal 1.000 € angenommen. Insgesamt werden Abbruch- und Entsorgungskosten i. H. v. rd. 3.500 € inkl. MwSt. budgetiert.

Art	Arbeitskräfte	Stunden (h)	Stundensatz (€/h)	Kosten
Abbruch	2	16,0	60,0	1.920 €
Entsorgung		pauschal		1.000 €
Zwischensumme				2.920 €
MwSt.	19%			555 €
Gesamt				3.475 €
Abbruch- und Entsorgungskosten			gerundet	3.500 €

Hinweis:

Bei den Wertansätzen für Abbruch und Entsorgung handelt es sich nicht um tatsächliche Kosten. Hierzu wären weitergehende Untersuchungen, Kostenschätzungen bzw. die Einholung von Angeboten erforderlich, welche nicht Gegenstand dieser Wertermittlung sind. Insofern können die tatsächlichen Kosten von den hier gewählten Ansätzen abweichen.

12 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist nach § 6 ImmoWertV aus dem Ergebnis des zu seiner Ermittlung herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstückes abzuleiten.

Ableitung des Verkehrswertes aus dem:

Bodenwert	€	183.000
Abzüglich besondere objektsp. Grundstücksmerkmale	€	-3.500

Der nach den vorstehend dargestellten Grundsätzen abgeleitete Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks wurde zum Stichtag mit rd.

€ 180.000

in Worten: Euro einhundertachtzigtausend
ermittelt.

Aus dem vorgenannten Verkehrswert ergeben sich folgende Verhältniszahlen:

275 €/m² Grundstücksfläche € 180.000 VKW / 654 m² Grundstücksfläche

13 Schlussbemerkung

Ich erstatte dieses Gutachten über den Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag als neutrale und unabhängige Gutachterin nach bestem Wissen aufgrund sorgfältiger Untersuchungen sowie der mir zur Verfügung gestellten Unterlagen und erteilten Auskünfte.

Ich weise an dieser Stelle jedoch ausdrücklich darauf hin, dass das vorliegende Gutachten ausschließlich für den angegebenen Verwendungszweck erstattet wird.



29.11.2024

Christine Störmer

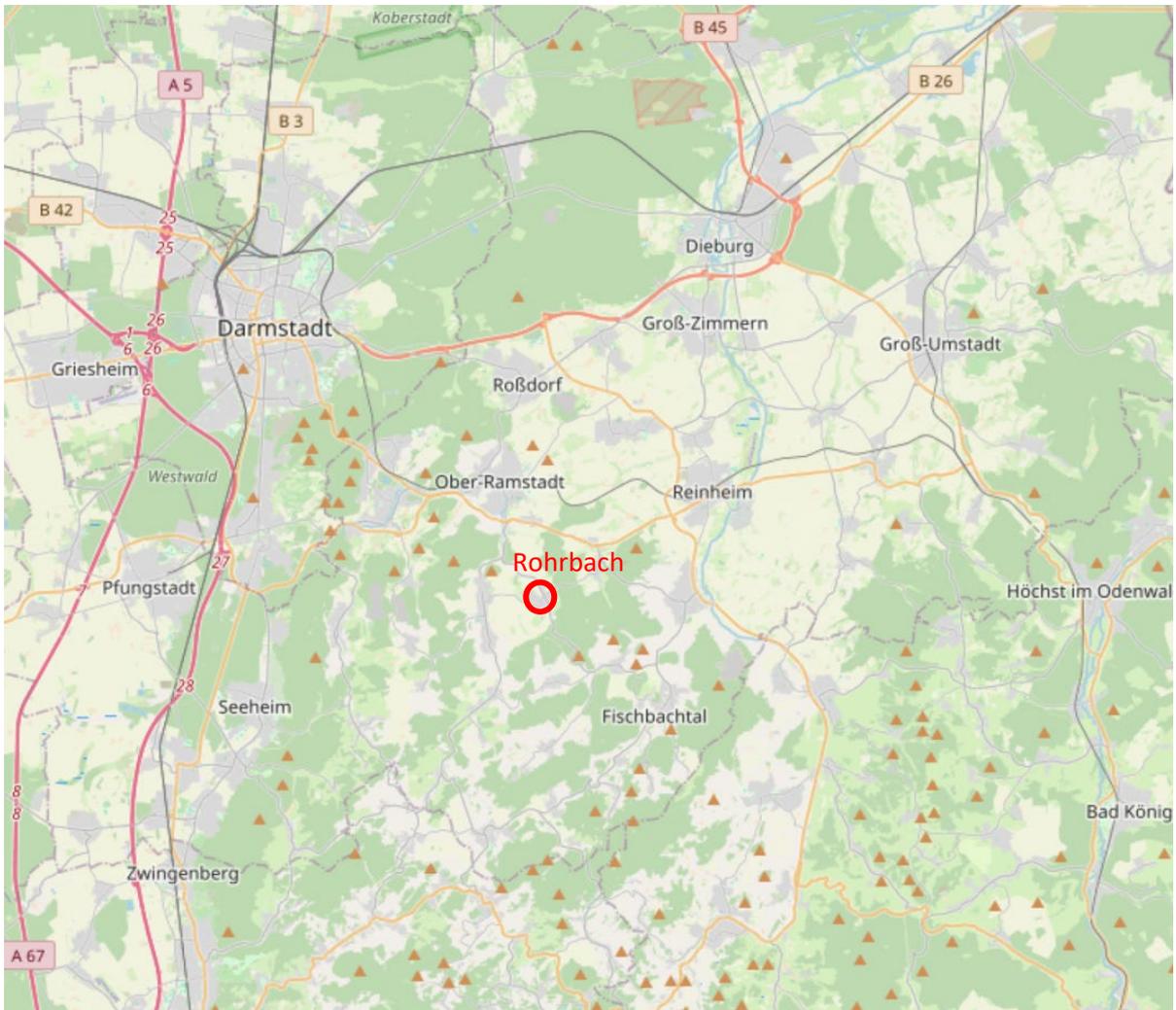
14 Anlagenverzeichnis

1. Makrolage
2. Mikrolage
3. Liegenschaftskarte
4. Fotodokumentation

15 Beantwortung der Nebenaufgaben

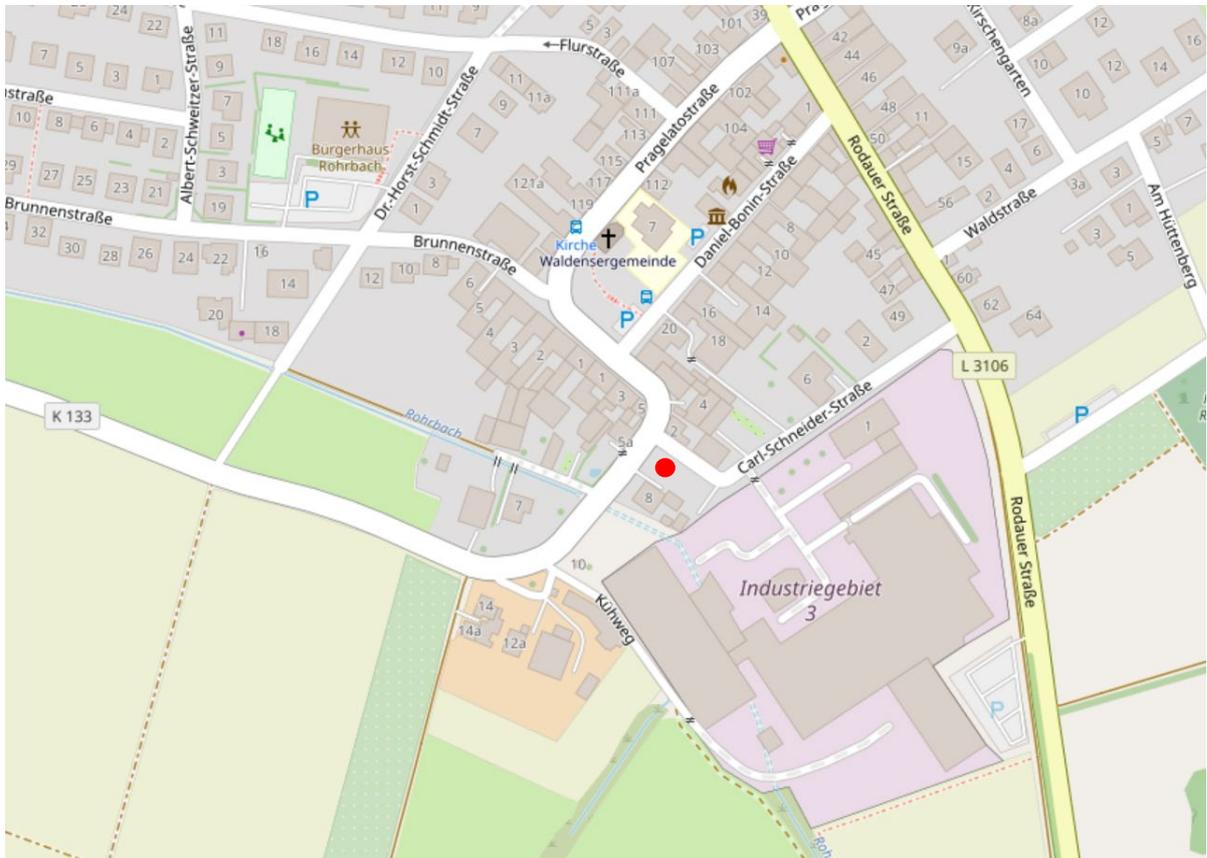
- | | |
|--|-------------------------------|
| 1. Mehrere Grundstücke | — |
| 2. Zubehör | siehe Punkt 2.4 Gutachten |
| Gewerbebetrieb | nicht vorhanden |
| 3. Dingliche Lasten | — |
| 4. Vermietung / Verpachtung | siehe gesondertes Anschreiben |
| 5. Baulasten, baubehördliche Beschränkungen etc. | siehe Punkt 5 Gutachten |
| Verdacht auf Hausschwamm | siehe Punkt 2.9 Gutachten |
| 6. Verdacht auf Altlasten | siehe Punkt 5 Gutachten |

Anlage 1: Makrolage



Quelle: OpenStreetMap vom 24.11.2024 (www.openstreetmap.org/copyright)

Anlage 2: Mikrolage



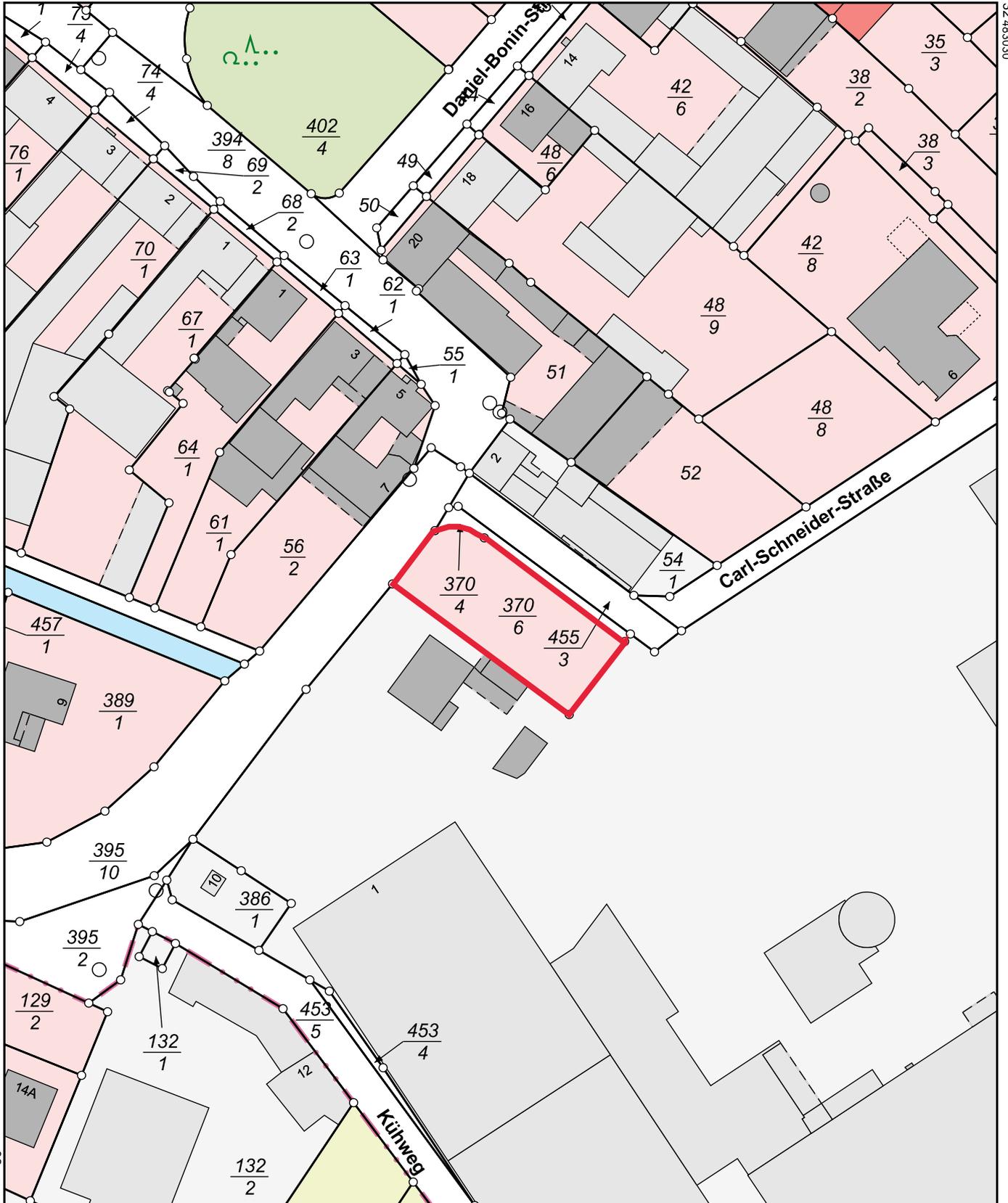
Quelle: OpenStreetMap vom 24.11.2024 (www.openstreetmap.org/copyright)

Flurstück: 370/6
Flur: 1
Gemarkung: Rohrbach

Gemeinde: Ober-Ramstadt
Kreis: Darmstadt-Dieburg
Regierungsbezirk: Darmstadt

5516250

32.483030



32.482860

5516030

0 10 20 30 Meter
Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

Maßstab 1:1000

Anlage 4: Fotodokumentation

Ansicht von Norden



Ansicht von Westen



Ansicht von Südost

