

GUTACHTEN 24-11-16 F/WS

zur Ermittlung des Marktwertes des unbebauten Grundstücks Kalbacher Hauptstraße, Flurstück 3394/5 in 60437 Frankfurt am Main, Stadtteil Kalbach-Riedberg. Zum Wertermittlungsstichtag wird das Grundstück überwiegend als Parkplatz genutzt.



Luftbild, das zu bewertende Flurstück 3394/5 ist markiert. Quelle: geoportal.frankfurt.de

Hinweise:

Teilweise sind Textpassagen und Informationen, aus datenschutzrechtlichen Gründen und aus Vorgaben des Hessischen Ministeriums der Justiz, unleserlich markiert oder gelöscht. Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden.

Dieses Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen und Veröffentlichungen gleich welcher Art (auch auszugsweise) bedürfen der Genehmigung des Autors des Gutachtens.

Auftraggeber:

Amtsgericht Frankfurt am Main, Aktenzeichen: **843 K 14/24**

Autor des Gutachtens:

Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN	4
1.1 Voraussetzungen zu dieser Wertermittlung	5
1.2 Gewährleistung	5
1.3 Haftung	5
1.4 Datenschutz	6
1.5 Salvatorische Klausel	6
2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG	6
2.1 Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuellen Fassung	6
2.2 Informationsquelle	7
2.3 Wertrelevante Lagefaktoren	7
2.4 Mieten und Pachten	10
2.5 Grundbuchauszug	10
2.6 Baugenehmigung	12
2.7 Bodenbeschaffenheit / Altlasten	13
2.8 Erschliessungsbeiträge	13
2.9 Baulasten	13
2.10 Baubeschreibung und Protokoll des Ortstermins	13
3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	14
3.1 Art des Gegenstandes der Wertermittlung	14
3.2 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs	14
3.3 Umstände des Einzelfalls	14
4 WERTERMITTLUNG	15
4.1 Bodenreife	15
4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	15
4.3 Bodenwert	20
4.4 Plausibilitätsbetrachtung und Marktlage	27
4.5 Swot-Analyse (Gesamtbeurteilung)	31
5 MARKTWERTABLEITUNG	32

ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug	35
Anlage II	Lageplan und Schrägluftbild	36
Anlage III	Fotodokumentation	37
Anlage IV	Planunterlagen	40
Anlage V	Altlastenauskunft	41
Anlage VI	Erschließungsbeitragsbescheinigung	42
Anlage VII	Baulasteintragung	44

Hinweis:

Das o.a. Anlagenverzeichnis entspricht der Originalfassung. Die Anlagen IV bis einschließlich VII sind aus datenschutzrechtlichen Gründen und aus Vorgaben des Hessischen Ministeriums der Justiz in der vorliegenden Gutachtenversion gelöscht.

Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden. Nähere Auskünfte erhalten Sie vom Amtsgericht Frankfurt am Main, Gebäude A in der Heiligkreuzgasse 34, 2. Stock, Zimmer 232, Sprechzeiten Montag - Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr.

1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN

Autor des Gutachtens	Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder
Lage	Kalbacher Hauptstraße in 60437 Frankfurt am Main, Stadtteil Kalbach-Riedberg. Das Bewertungsobjekt liegt zwischen den Adressen Kalbacher Hauptstraße 60 und 56.
Bewertungsgegenstand	Unbebautes Wohnbaugrundstück im Innenbereich. Zum Wertermittlungsstichtag als Parkplatz mit 16 Stellplätzen genutzt. Zuzüglich Terrasse, Gartenfläche und Spielplatz genutzt vermutlich von den Bewohnern des östlich angrenzenden Grundstücks.
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main
Auftrag und Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Marktwertes aufgrund eines Zwangsversteigerungsverfahrens unter Berücksichtigung der Voraussetzungen zu der vorliegenden Wertermittlung, siehe Ziffer 1.1 im Gutachten.
Eigentümer	Lfd. Nr. 3: [anonymisiert]
Grundstücksgröße gemäß Grundbuchauszug	Flurstück 3394/5: 748 m ²
Tatsächliche Nutzung	Parkfläche, Terrasse, Garten und privater Spielplatz.
Zulässige Nutzung	Eine Baugenehmigung liegt vor. Planungsrechtlich § 34 BauGB.
Miet- und Pachtstatus	Nicht bekannt. Auskünfte wurden seitens der Eigentümerseite nicht erteilt.
Ortstermin	25. September 2024 in Anwesenheit von: Sachverständiger: Herr Finder
Wertermittlungsstichtag	25. September 2024, Zeitpunkt des Ortstermins.
Qualitätsstichtag	25. September 2024. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Baulast, siehe Ziffer 4.2.1 und Anlage VI im Gutachten. ➤ Grenzbebauung mit Fenster zur Ostseite, siehe Ziffer 4.2.1 und Fotoanlage unter Anlage III im Gutachten. ➤ Unbekannter Mietstatus ist im vorliegenden Gutachten monetär nicht berücksichtigt. ➤ Nießbrauchrecht, ist im vorliegenden Gutachten nicht berücksichtigt, siehe Ziffer 2.5.2 im Gutachten ➤ Sachwerte: Spielplatz und Terrasse sind im vorliegenden Gutachten monetär nicht berücksichtigt.

<u>Marktwert im unbelasteten Zustand ohne Nießbrauchrecht</u>	780.000 € bis 840.000 € ausgewiesen mit 790.000 €
------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten:

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Ermittlung des Marktwertes aufgrund eines Zwangsversteigerungsverfahrens). Eine sonstige anderweitige Vervielfältigung oder Verwertung (z. B. zu Beleihungszwecken) durch Dritte ist nicht gestattet.

1.1 VORAUSSETZUNGEN ZU DIESER WERTERMITTLUNG

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Baugrund- oder Bodengutachten! Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Baugrund und gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen des Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Fachunternehmens unvollständig und unverbindlich. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzungen des Grund und Bodens erfolgt nicht durch den Sachverständigen.

Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können nach der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte dieser Wertermittlung kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

1.2 GEWÄHRLEISTUNG

Als Gewährleistung kann der Auftraggeber zunächst nur kostenlose Nachbesserung des mangelhaften Gutachtens verlangen. Wird nicht innerhalb einer angemessenen Zeit nachgebessert oder schlägt die Nachbesserung fehl, kann der Auftraggeber Rückgängigmachung des Vertrags (Wandelung) oder Herabsetzung des Honorars (Minderung) verlangen. Alle Mängel müssen unverzüglich nach Feststellung dem Sachverständigen schriftlich angezeigt werden.

1.3 HAFTUNG

Schadensersatzansprüche bei leicht fahrlässigem Verschulden des Sachverständigen sind ausgeschlossen, soweit nicht Leben, Körper und Gesundheit verletzt werden, worauf auch im Gutachten des Sachverständigen hingewiesen werden darf. Die Haftung für des Sachverständigen ist zeitlich begrenzt auf die Dauer von 4 Jahren und beginnt mit dem Zugang des Gutachtens.

Das Gutachten darf zur Vorlage an andere Personen als dem Auftraggeber ohne ausdrückliche Zustimmung des Sachverständigen nicht verwendet werden. Das Gutachten soll gegenüber dritten Personen auch keine rechtliche Verbindlichkeit entfalten, wofür der Auftraggeber durch Einhalten des Verbotes der Weitergabe an Dritte Sorge trägt. Vorstehende Wertermittlung genießt Urheberrecht, sie ist nur für die Auftraggeberin bestimmt und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Der Sachverständige darf in seinem Gutachten auf das Verbot der Weitergabe an Dritte hinweisen.

Erfüllungsort für die Gutachtertätigkeit ist der Büro Sitz des Sachverständigen, wo die schriftliche Ausarbeitung des Gutachtens erfolgt.

1.4 DATENSCHUTZ

Unter Berücksichtigung der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) sind im vorliegenden Gutachten die Namen von Eigentümern, Mietern, Ansprechpartner, etc. anonymisiert. Der Auftraggeberseite, Amtsgericht Frankfurt am Main, ist ein separates Datenblatt mit allen notwendigen Namen zur Verfügung gestellt.

1.5 SALVATORISCHE KLAUSEL

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages jetzt oder später, ganz oder teilweise nicht rechtswirksam sein, oder ihre Rechtswirksamkeit nachträglich verlieren, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt.

2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG

2.1 RECHTSGRUNDLAGEN IN DER JEWELIS AKTUELLEN FASSUNG

Je nach Immobilientypus und Bewertungsauftrag sind nicht alle Gesetze, Verordnungen oder Richtlinien anwendbar.

BauGB – Baugesetzbuch

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch

BauNVO – Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ImmoWertV 2021– Immobilienwertermittlungsverordnung

Verordnung über die Grundstätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten

Hinweise

Die bisherige Immobilienwertermittlungsverordnung von 2010 und die verschiedenen Richtlinien (Bodenrichtwertrichtlinie, Sachwertrichtlinie, Vergleichswertrichtlinie, Ertragswert-richtlinie, Wertermittlungsrichtlinien 2006) sind durch die vollständig überarbeitete Immobilienwertermittlungsverordnung und ergänzende Anwendungshinweise abgelöst. Es handelt sich hierbei um eine Fortschreibung und Erweiterung der ImmoWertV 2010. Die bisherigen Wertermittlungsverfahren bleiben erhalten. Die Verfahrensstrukturen sind im Wesentlichen gleichbleibend. Änderungen sind u. a. bei Begrifflichkeiten und Formulierungen eingetreten.

ImmoWertV – Anwendungshinweis – ImmoWertA

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

HBO – Hessische Bauordnung

WoFIV – Wohnflächenverordnung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 277

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau

EnEV – Energieeinsparverordnung

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

GEG – Gebäudeenergiegesetz

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

WEG – Wohnungseigentumsgesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG

Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

2.2 INFORMATIONSQUELLE

- Amtsgericht Frankfurt am Main: Auftrag, Beschluss, Lageplan und Grundbuchauszug.
- Ortstermin.
- Gutachterausschuss Frankfurt am Main: Kaufpreisfälle, Immobilienmarktbericht 2024, Bodenrichtwert.
- Angebotsresearch: ImmobilienScout24.
- Bauaufsicht der Stadt Frankfurt am Main: Baulastenauskunft, Planungsrecht (planAS: online Planungsauskunftssystem der Stadt Frankfurt), Altlastenauskunft, Bauaktenarchiv, Auskunft zur Erschließungssituation.

2.3 WERTRELEVANTE LAGEFAKTOREN

Wohnlage	Hessen, Stadt Frankfurt am Main, mittlere Wohnlage gemäß Bodenrichtwertkarte im Stadtteil Kalbach-Riedberg.								
Umliegende Bebauung	Im direkten Umfeld Wohnbebauung mit heterogener Kubatur, siehe auch Schrägluftbild unter Anlage II des Gutachtens. Mehrfamilienhäuser, Ein- bis Dreifamilienhäuser, überwiegend freistehend oder einseitig angebaut. Zur Westseite ist ein viergeschossiges Mehrfamilienhaus mit Flachdach gelegen. Weiter westlich ist die Grundschule von Kalbach gelegen.								
Verkehrslage/Entfernungen	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 80%;">A661 Anschluss Kalbach:</td> <td style="text-align: right;">ca. 1,7 km</td> </tr> <tr> <td>U-Bahnhaltestelle Kalbach:</td> <td style="text-align: right;">ca. 1,0 km</td> </tr> <tr> <td>Innenstadt Frankfurt:</td> <td style="text-align: right;">ca. 11 km</td> </tr> <tr> <td>Frankfurter Flughafen:</td> <td style="text-align: right;">ca. 22 km</td> </tr> </table>	A661 Anschluss Kalbach:	ca. 1,7 km	U-Bahnhaltestelle Kalbach:	ca. 1,0 km	Innenstadt Frankfurt:	ca. 11 km	Frankfurter Flughafen:	ca. 22 km
A661 Anschluss Kalbach:	ca. 1,7 km								
U-Bahnhaltestelle Kalbach:	ca. 1,0 km								
Innenstadt Frankfurt:	ca. 11 km								
Frankfurter Flughafen:	ca. 22 km								
Infrastruktur	Frankfurt am Main bietet die Infrastruktur eines großstädtischen Ballungsraumes. Zugleich sind Versorgungseinrichtungen für den alltäglichen Bedarf im Stadtteil Kalbach-Riedberg vorhanden.								
Pkw-Stellplatz	Im öffentlichen Straßenraum sind Pkw-Stellplätze in unzureichender Anzahl vorhanden. Gemäß vorliegender Baugenehmigung verfügt die zu bewertende Liegenschaft über 16 Pkw-Außenstellplätze.								
Erschließung	Ob die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Kanal, Wasser, Strom, ggf. Gas und Telefon vorhanden sind, ist <u>nicht</u> bekannt.								
Himmelsrichtung	Das Grundstück wird über die Nordseite zur Kalbacher Hauptstraße erschlossen.								

Topografie		Das Flurstück ist augenscheinlich weitestgehend annähernd eben, im südlichen Bereich ist besteht ein leichtes Gefälle Richtung Süden.
Grundstücksgröße Grundbuchauszug Grundstücksgestalt.	gemäß und	Grundstücksgröße: 748 m ² Grundstücksgestalt: annähernd rechteckig mit leichter Verjüngung Richtung Südost mit einer Straßenfrontbreite von ca. 23 m und einer Grundstückstiefe von ca. 34 m, siehe auch Lageplan in Anlage II des Gutachtens.
Benachbarte, störende Betriebe		Klassische störende Betriebe wie beispielsweise Werkstatt, Lackiererei oder Ähnliches wurden während des Ortstermins nicht wahrgenommen.
Lärmimmissionen		Überdurchschnittliche Lärmimmissionen wurden während des Ortstermins nicht festgestellt. Verkehrslärm ausgehend von der Kalbacher Hauptstraße ist zu den Hauptverkehrszeiten nicht auszuschließen.

2.3.1 Bevölkerungsstand und demographische Entwicklung

Frankfurt:	767.434 (30.06.2023)
Stadtteil Kalbach-Riedberg:	22.706 (31.12.2022)

Relative Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2020 – 2040 zum Vergleich:

Offenbach am Main	+4,7%
Hessen	+1,7%
Stadt Darmstadt	+3,2%
Wiesbaden	-2,3%
Landkreis Offenbach	+3,9%

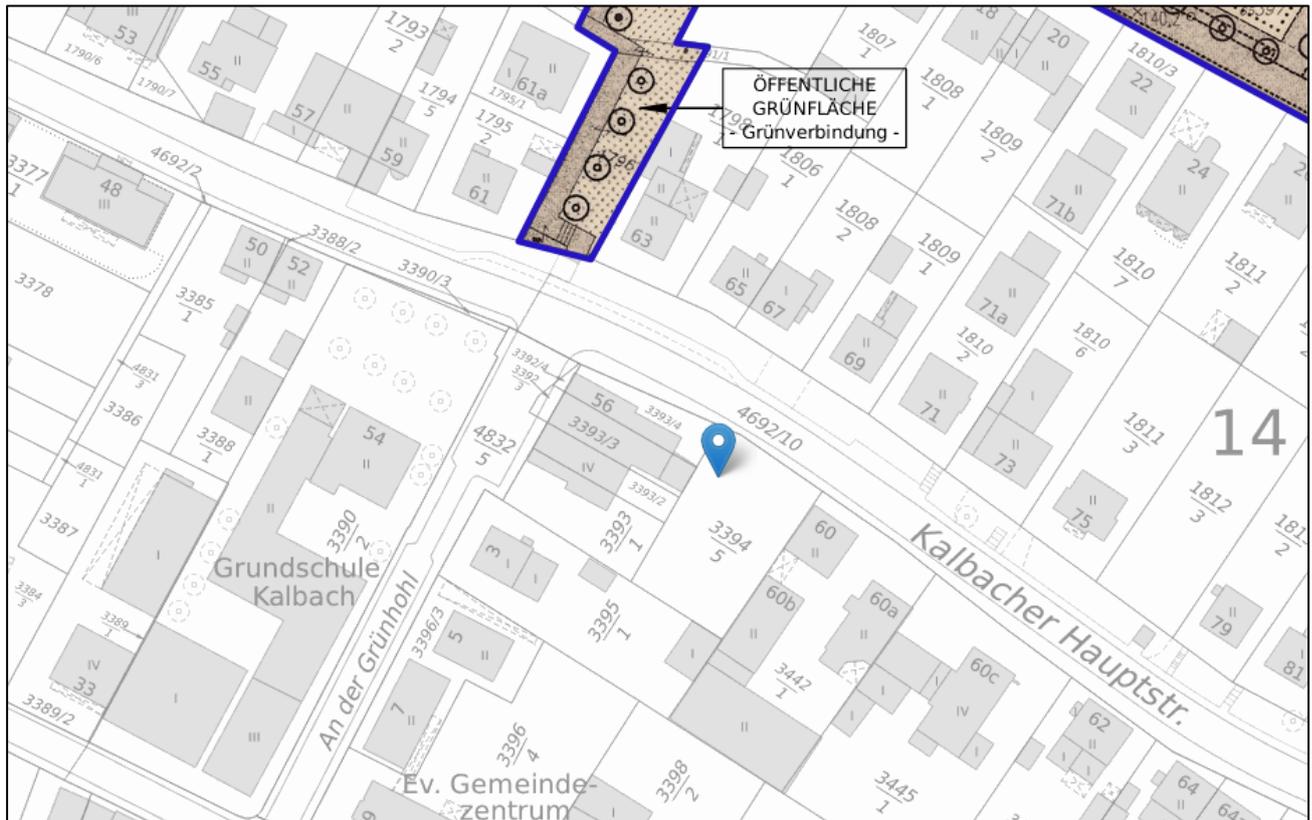
Quelle: Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung, URL: <http://www.wegweiser-kommune.de>

Tab. 1 Frankfurter Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040

Bevölkerungs- gruppe	Bevölkerung am 31.12.2014	Vorausberechnete Bevölkerung zum 31.12.				
		2017	2020	2025	2030	2040
Einwohner/innen mit Hauptwohnung insgesamt	708 543	742 859	764 091	793 644	810 085	829 773
43 Kalbach-Riedberg	15 456	18 760	18 524	18 727	19 006	19 315

Quellen: <http://www.frankfurt.de> <http://www.wegweiser-kommune.de>
<http://www.wikipedia.org>

2.3.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten



Quelle: <http://www.planas-frankfurt.de>

Das zu bewertende Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Maßgebend ist §34 BauGB: „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.

2.3.3 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Gleichzeitig befindet sich das zu bewertende Grundstück im Bereich folgender Satzungen, die im Planungsauskunftssystem der Stadt Frankfurt am Main eingesehen werden können:

Lagekoordinaten: R: 474510.7 / H: 5559621.5	
Ortsbez.: 12	
Stadtteil: Kalbach-Riedberg	
Flurstück: Kalbach 499, Flur 39, Flurstücknr. 3394/5	
Erhaltungssatzungen	
E24 - im Verfahren	
Weitere Satzungen	
Stellplatzsatzung - rechtsverbindlich	
Freiraumsatzung - rechtsverbindlich	
Vorgartensatzung - rechtsverbindlich	

Weitere planungsrechtliche Satzungen, die das zu bewertende Grundstück betreffen, wie zum Beispiel Sanierungs- oder Denkmalschutzsatzungen sind nicht bekannt und es wurden darüber hinaus auch keine Auskünfte eingeholt.

2.3.4 Bodenordnungsverfahren

Im vorliegenden Grundbuchauszug sind keine Vermerke bezüglich eines Bodenordnungsverfahren eingetragen. Weitere Nachforschungen bzgl. Bodenordnungsverfahren wurden nicht durchgeführt.

2.4 MIETEN UND PACTEN

Informationen zu Mieten wurden seitens der Eigentümerseite nicht mitgeteilt. Aufgrund der Anzahl von 16 Stellplätzen ist eine Vermietung nicht auszuschließen bzw. eher wahrscheinlich.

2.5 GRUNDBUCHAUSZUG

2.5.1 Bestandsverzeichnis

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

2.5.2 Lasten und Beschränkungen im Grundbuch (Abteilung II)

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Neben der Anordnung zur Zwangsversteigerung ist in Blatt 1421 für das zu bewertende Grundstück ein Nießbrauch für den Eigentümer eingetragen.

Der Nießbrauch bleibt im vorliegenden Gutachten unberücksichtigt nach Vorgaben des Auftraggebers, Amtsgericht Frankfurt am Main, Immobilienvollstreckung.

2.5.3 Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden (Abteilung III)

Im Rahmen der vorliegenden Marktwertermittlung bleiben etwaige Eintragungen in der III. Abteilung unberücksichtigt.

2.5.4 Nicht eingetragene Rechte und Belastungen

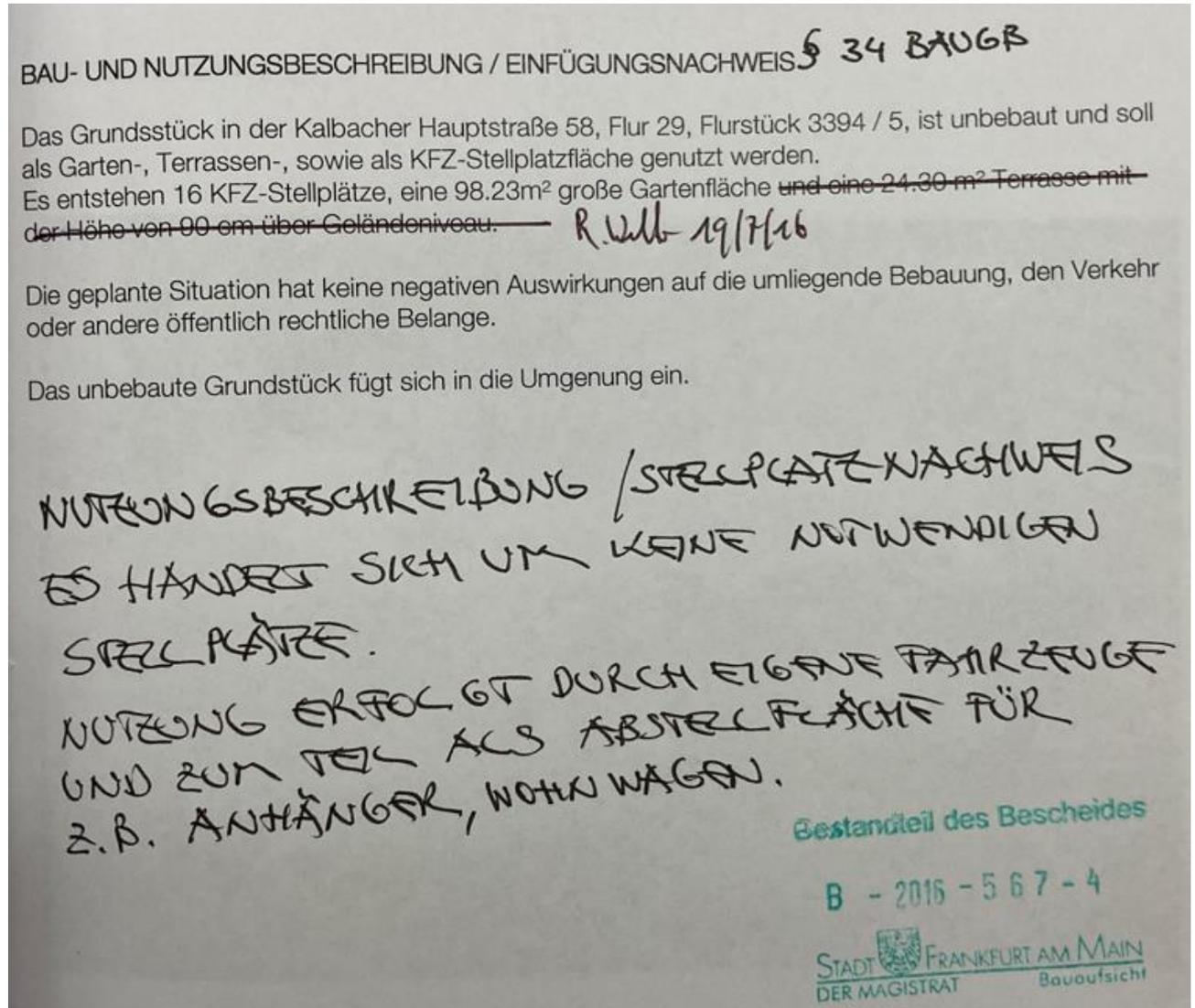
Sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen sind dem Unterzeichner des Gutachtens nicht bekannt und es wurden diesbezüglich keine Untersuchungen angestellt.

2.6 BAUGENEHMIGUNG

Im Rahmen der Marktwertermittlung wurde die Bauakte bei der Bauaufsicht der Stadt Frankfurt am Main eingesehen.

Im Bauaktenarchiv konnte die Baugenehmigung B-2016-567-4 „Nachträgliche Legalisierung: Errichtung von 16 Stellplätzen“ vom 21.07.2016 eingesehen werden.

Auszug aus der Bau- und Nutzungsbeschreibung der Bauakte



Hinweis

Die Bauakte ist nach schriftlicher Auskunft des Bauaktenarchivs noch nicht abgeschlossen. Nach telefonischer Auskunft mit einem Sacharbeiter sei die Akte 2019 geschlossen worden.

2.7 BODENBESCHAFFENHEIT / ALTLASTEN

Erkenntnisse oder Hinweise, die einen konkreten Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen begründen, liegen nicht vor. Ein vollkommener Ausschluss des Vorhandenseins von Altablagerungen ist nur auf der Grundlage von flächendeckenden Untersuchungen möglich. Ein entsprechendes Bodengutachten liegt nicht vor.

Nach schriftlicher Auskunft des zuständigen Umweltamtes vom 14.10.2024 ist das zu bewertende Flurstück nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche erfasst. Relevante Vornutzungen des Grundstücks sind nicht bekannt, siehe auch Altlastenauskunft des Umweltamtes unter Anlage V des Gutachtens.

2.8 ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE

Nach schriftlicher Auskunft des Amtes für Straßenbau und Erschließung vom 16.10.2024 ist für die Erschließungsanlage „*Kalbacher Hauptstraße*“ kein Erschließungsbeitrag mehr zu zahlen, siehe auch Anlage VI des Gutachtens. Unberührt bleibt die spätere Veranlagung für möglicherweise noch zu schaffende weitere Erschließungsanlagen.

2.9 BAULASTEN

Gemäß schriftlicher Auskunft der Bauaufsicht vom 16.10.2024 liegt für das zu bewertende Grundstück eine Baulasteintragung vor, siehe Ziffer 4.2.1 im Gutachten und Anlage VII des Gutachtens.

2.10 BAUBESCHREIBUNG UND PROTOKOLL DES ORTSTERMINS

Allgemein

Unbebautes Grundstück, welches überwiegend als Parkplatz genutzt wird. Bodenbelag: Schotter. Die Parkplätze sind mit Namen versehen und können funktional genutzt werden.

Terrassierte Gartenfläche mit Terrasse zur Südwestseite angrenzend zum Grundstück Kalbacher Hauptstraße 60b und zur Südseite ein kleiner Kinderspielplatz.

Einfriedigung

Nordseite: Offen

Ostseite: Grenzständige, überwiegend zweigeschossige Gebäude mit Fenster und Türen. Fensterrechte oder Ähnliches sind dem Unterzeichner des Gutachtens nicht bekannt. Im südlichen Bereich besteht aufgrund der Baulast ein Überbauverbot.

Südseite: Eingeschossiges Gebäude, ansonsten Stahlgitterzaun.

Westseite: Stahlzaun auf Betonsockel respektive Garagenwand.

3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Nach den Vorschriften der ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung) ist zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwert) das Vergleichswertverfahren, einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 ImmoWertV). Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

3.1 ART DES GEGENSTANDES DER WERTERMITTLUNG

Der Gegenstand der Wertermittlung sowie seine wertrelevanten Merkmale wurden in den vorherigen Abschnitten beschrieben. Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um eine unbebaute Baulandfläche, zum Wertermittlungstichtag genutzt als Parkplatzfläche zzgl. kleinem Gartenbereich und Terrasse.

3.2 GEPFLOGENHEITEN DES GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSVERKEHRS

Der Marktwert von unbebauten Grundstücken wird in der Regel im Vergleichswertverfahren ermittelt, vorausgesetzt es kann eine hinreichende Vergleichbarkeit zu anderen unbebauten Grundstücken hergestellt werden.

Im Folgenden wird der Bodenwert anhand des Bodenrichtwertes und anhand von Kauffällen ermittelt.

3.3 UMSTÄNDE DES EINZELFALLS

Besondere Umstände des Einzelfalls, die ein Abweichen von den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs rechtfertigen würden, sind für das Bewertungsobjekt nicht erkennbar.

4 WERTERMITTLUNG

4.1 BODENREIFE

Der Bodenwert wird maßgebend über den Reifegrad des Bodens bestimmt. Im Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung) wird eine beabsichtigte Nutzung in groben Zügen nach voraussichtlichem Bedarf festgelegt. Konkretisierung der zulässigen Nutzung und eine Erhöhung der Planungssicherheit ergeht durch die Aufstellung und Inkrafttreten eines Bebauungsplans (verbindliche Bauleitplanung) auf Grundlage des Flächennutzungsplans. Im Bebauungsplan sind klare Festsetzungen u. a. über Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche vorhanden.

Nach §3 Entwicklungszustand; sonstige Flächen Abs. 1 bis 5 ImmoWertV wird der Reifegrad des Bodens in fünf Stufen klassifiziert:

(1) Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

(2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

(3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

(4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

(5) Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

Es liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor, maßgebend ist § 34 BauGB. Die zu bewertende Grundstücksfläche liegt im Innenbereich ist als **baureifes Land** nach ImmoWertV zu klassifizieren.

4.2 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

ImmoWertV2021: § 8 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

(1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.

(2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

(3) 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. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

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.

4.2.1 Baulast und Grenzbebauung zur Nordostseite

Das zu bewertende Flurstück ist gemäß Baulastenverzeichnis mit einer Baulast belastet (BL-2014-15-2), siehe auch Anlage VII des Gutachtens.

Auszüge aus dem Baulastenblatt

4	Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
	1	Der/die jeweilige/n Eigentümersberechtigter/n des/der belasteten Grundstücke/s verpflichtet/n sich, die in dem beigefügten Lageplan schraffiert dargestellte Fläche zu Gunsten des Grundstücks Gemarkung Kalbach, Flur 39, Flurstück 3442/1 von jeglicher Bebauung freizuhalten.	eingetragen aufgrund Verfügung vom: 30.01.14 am:30.01.14 

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Die durch eine Baulast beeinträchtigte Grundstücksteilfläche weist eine Fläche von 77 m² (5 m x 15,4 m) auf und ist zur südöstlichen Grundstücksgrenze gelegen. Die Teilfläche entspricht ca. 10 % der Gesamtgrundstücksgröße von 748 m².



Gemäß Baulasteintragung ist vorgenannter Bereich von jeglicher Bebauung freizuhalten. Offensichtlich wird mittels Baulast die beeinträchtigte Fläche und weitere Flächenanteile des Bewertungsobjekts als Gartenfläche mit Kinderspielgerät und Terrasse von den Bewohnern des Nachbargrundstücks genutzt. Ob hier ggf. eine Mietsache vorliegt oder Eigennutzung besteht, ist nicht bekannt. Aus der Baulasteintragung gehen keine Informationen bezüglich einer Nutzungsregelung dieser Flächen hervor.

Im baulichen Ist-Zustand mit überwiegender Nutzung als Parkplatzfläche ist die Baulasteintragung von untergeordneter Natur. Bei einer etwaigen Neubepanung des Grundstücks sind die rund 77 m² Grundstücksfläche / Baulastfläche von jeglicher Bebauung freizuhalten. Zugleich ist die Fläche bei der Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung, Stichwort Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl, anrechenbar.

Grenzbebauung zur Nordostseite

Für die nordöstliche Grenzbebauung besteht keinerlei Regelung mittels Grundbuch oder Baulast. Sonstige privatrechtliche Vereinbarungen sind dem Unterzeichner des Gutachtens nicht bekannt.

Augenscheinlich und nach Lageplan ist die Bebauung grenzständig ausgeführt.

In der grenzständigen Giebelwand sind sowohl ein Fenster im Erdgeschoss und ein Fenster im Dachgeschoss (Stichwort: Brandschutz) sowie im eingeschossigen Bereich eine Verbindungstür zum Nachbargrundstück vorhanden. Desgleichen überragt der Dachüberstand die grenzständige Außenwand und mehrere Fallleitungen sind auf dem zu bewertenden Grundstück gelegen.

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug ist der Eigentümer des Bewertungsobjekts auch Eigentümer des östlich angrenzenden Grundstücks Kalbacher Hauptstraße 60, 60a, 60b. Mutmaßlich sind aufgrund dessen auch keine weiteren Regelungen bezüglich der Grenzbebauung gefasst.



Wertung

Aufgrund der Baulasteintragung und der Grenzbebauung liegt eine Beeinträchtigung des zu bewertenden Grundstücks vor. Gleichzeitig sind sowieso Grenzabstände bei einer etwaigen Neubebauung einzuhalten, so dass hier lediglich Garagen oder Ähnliches gebaut werden dürften. Eine monetäre Wertung der Beeinträchtigungen erfolgt in Anlehnungen an die Wertminderung für Wegerechte.

Vorschläge zur Berücksichtigung von Nachteilen durch Wegerechte		
Ausmaß von Nutzungseinschränkungen und Immissionsbelastungen		Abschlag vom Bodenwert des unbelasteten Grundstücks
gering	• Wegerecht verläuft am Rand des Grundstücks	1 bis 5 %
	• Wegerecht nimmt nur einen Bruchteil des Gesamtgrundstücks ein (< 15 %)	
	• die (bauliche) Nutzbarkeit wird nicht eingeschränkt	
	• es sind keine wesentlichen Immissionen zu erwarten	
vertretbar	Über die geringen Nachteile hinaus sind folgende weitere Nachteile vorhanden:	6 bis 20 %
	• Wegerecht nimmt einen größeren Bereich des Gesamtgrundstücks ein (> 15 %)	
	• die (bauliche) Nutzbarkeit wird teilweise eingeschränkt	
erheblich	Über die vertretbaren Nachteile hinaus sind folgende weitere Nachteile vorhanden:	21 bis 40 %
	• Wegerecht verläuft nicht am Rand sondern im zentralen Bereich des Grundstücks	
	• die (bauliche) Nutzbarkeit wird stark eingeschränkt	
	• es sind störende Immissionen zu erwarten	
nicht vertretbar	Über die erheblichen Nachteile hinaus sind folgende weitere Nachteile vorhanden:	41 bis 90 %
	• die (bauliche) Nutzbarkeit ist kaum bzw. nicht möglich	
	• es sind erheblich störende Immissionen zu erwarten	

Quelle: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kröll – Hausmann, 4. Auflage, Werner Verlag

Im Rahmen der Marktwertermittlung wird für die Bodenwertableitung aufgrund der Beeinträchtigungen durch Baulast und Grenzbebauung ein Abschlag in Höhe von 5 bis 15 % des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks als marktgerecht bewertet und über den Mittelwert mit 10 % zum Ansatz gebracht.

4.3 BODENWERT

ImmoWertV 2021, § Allgemeines zur Bodenwertermittlung

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungsstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.

(5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;

2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;

3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

4.3.1 Bodenrichtwert

Für das zu bewertende Flurstück weist der Gutachterausschuss zum 01. Januar 2024 folgenden Bodenrichtwert aus:

- 970 €/m² für Wohnbauflächen, Nutzungsart: Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Lage, erschließungsbeitragsfrei



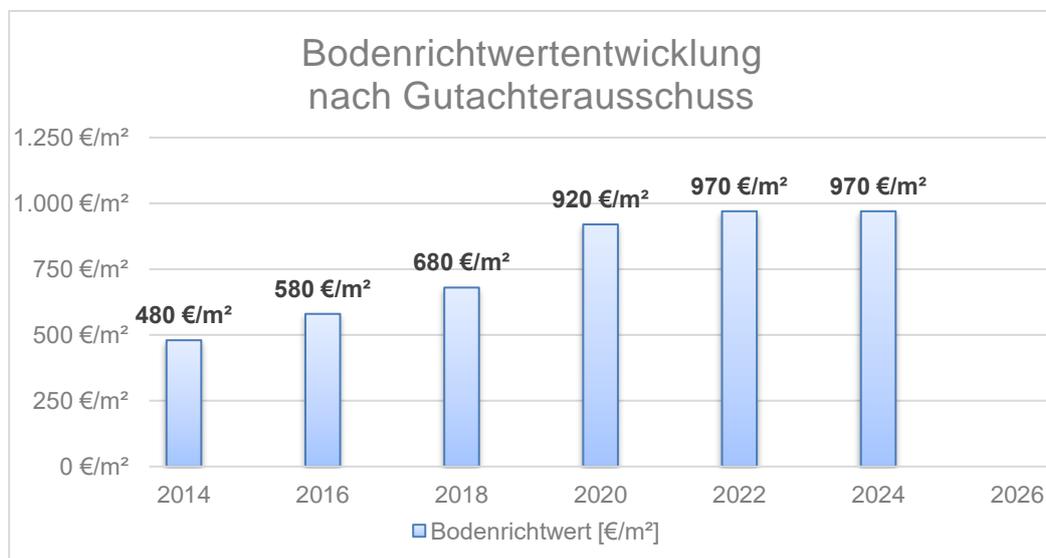
Quelle: geoportal.frankfurt.de

Nächstgelegene Bodenrichtwertzonen für Mehrfamilienhäusern

Östliche Zone: 1.400 €/m², WGFZ 1,0, mittlere Lage
 Westliche Zone: 1.100 €/m², WGFZ 0,8, mittlere Lage

4.3.1 Bodenrichtwertentwicklung

Entwicklung der Bodenrichtwertzone des Bewertungsobjekts



Stagnierende Bodenrichtwertentwicklung im Zeitraum 01.01.2022 bis 01.01.2024

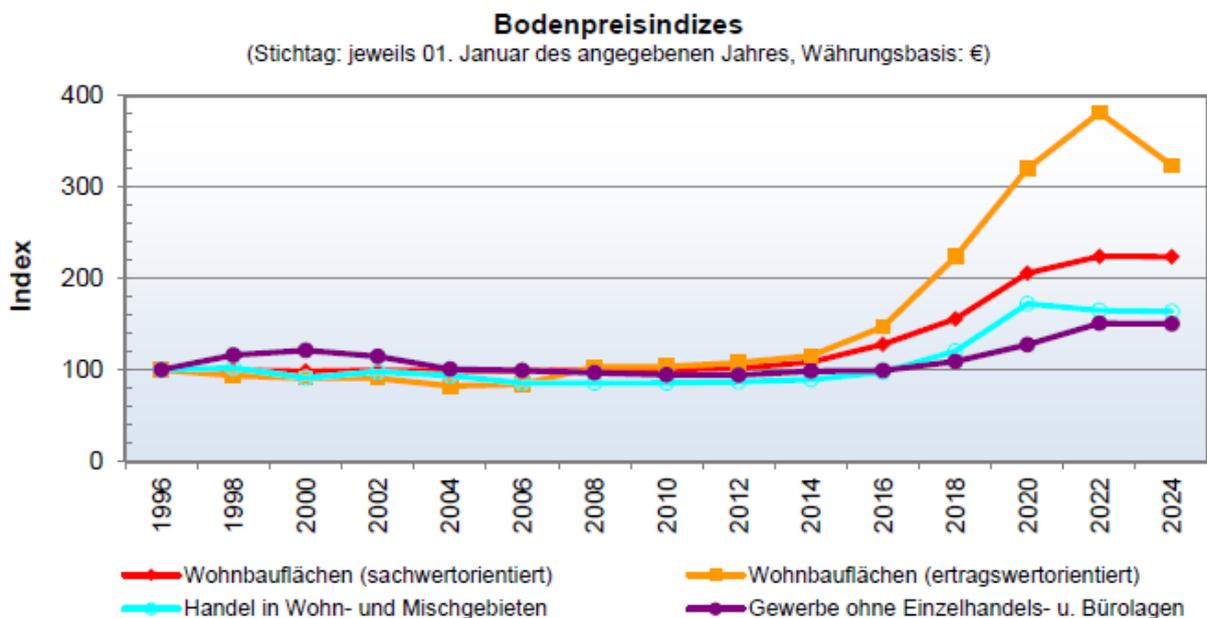
4.3.2 Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses Frankfurt am Main 2024

3.8.1.1 Bodenpreisindizes

Die Bodenpreisindizes werden jeweils aus dem Mittelwert der Bodenrichtwerte bzw. im Bereich Handel aus dem Mittelwert von ausgesuchten Bodenrichtwertzonen gebildet. Im Bereich Büro ergaben sich 1996 durch Umklassifizierung von Bodenrichtwertzonen Stichprobenänderungen. Die Bodenpreisindizes für Bürogrundstücke werden daher in der folgenden Tabelle nicht mehr aufgeführt. Stattdessen wird die Entwicklung des Bodenwertniveaus von Bürogrundstücken auf der folgenden Seite dargestellt.

	Wohnbauflächen (sachwertorientiert)	Wohnbauflächen (ertragswertorientiert)	Handel in Wohn- und Mischgebieten	Gewerbe ohne Einzelhandels- u. Bürolagen
1996	100,0	100,0	100,0	100,0
1998	99,7	93,9	102,4	116,5
2000	98,6	90,8	91,5	121,3
2002	99,8	90,8	98,1	115,0
2004	98,9	82,5	93,8	100,9
2006	99,0	84,3	85,7	99,6
2008	99,7	103,3	85,7	96,7
2010	100,1	104,1	80,4	95,7
2012	101,8	107,9	81,7	94,5
2014	108,2	115,7	84,2	98,7
2016	128,0	147,1	97,6	99,5
2018	155,8	223,6	120,7*	109,4
2020	205,9	320,3	172,4*	127,7
2022	224,2	381,4	165,2	151,0
2024	223,6	323,6	163,9	150,3

*Hinweis: Im Jahr 2018/2020 wurde die Steigerung maßgeblich durch die Erhöhung der BRW im Wohnungsbau beeinflusst.



Entwicklung der Bodenpreisindizes von 2022 bis 2024

Wohnbauflächen (sachwertorientiert) stagnierend

Wohnbauflächen (ertragswertorientiert) fallend

4.3.3 Nutzungsmöglichkeiten

Das zu bewertende Grundstück ist planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu bewerten. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt nicht vor.

Auszug aus dem Baugesetzbuch

§ 34

Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

(1) ¹Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. ²Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Umgebende Bebauung

Im direkten Umfeld Wohnbebauung mit heterogener Kubatur. Mehrfamilienhäuser, Ein- bis Dreifamilienhäuser, überwiegend freistehend oder einseitig angebaut. Weiter westlich ist die Grundschule von Kalbach gelegen. Die Anzahl der Vollgeschosse variiert auf der Südseite der Kalbacher Hauptstraße zwischen II und IV-Vollgeschossen, die nördliche Seite ist von II Vollgeschossen geprägt. Der westliche Nachbar weist eine überdurchschnittliche Grundstücksausnutzung auf.



II Vollgeschosse

IV Vollgeschosse

Zukünftige Nutzung

Das zu bewertende Grundstück mit einer Fläche von 748 m², einer Straßenfrontbreite von ca. 23 m und einer Grundstückstiefe von 34 m weist eine funktionale Grundstücksgestalt auf, welche für eine Bebauung geeignet ist. Auch unter Berücksichtigung von Abstandsflächen, Grenzabständen, sowie Abständen bzgl. Brandschutz und der Baulastfläche verbleibt eine genügend große Baufläche.

Welche Kubatur und welche Wohnfläche letztendlich genehmigungsfähig ist, lässt sich verbindlich nur über eine Bauvoranfrage oder Bauantrag bei der Bauaufsicht klären, was im vorliegenden Fall

über den Gutachtauftrag im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache hinausgeht. Gleiches gilt für die Anzahl der Vollgeschosse und die Anzahl der Wohneinheiten. Sowohl ein Ein- bis Zweifamilienhaus als auch ein kleineres Mehrfamilienhaus sind denkbar.

4.3.4 Bodenwertableitung anhand von Bodenrichtwerten

Bodenrichtwertzone

Das Bewertungsobjekt ist in einer Bodenrichtwertzone gelegen, welche für die Nutzungsart Ein- bis Zweifamilienhäuser ausgewiesen ist. Eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus ist denkbar. Gleichzeitig ist auch die Realisierung eines kleineren Mehrfamilienhauses nicht auszuschließen. Für Mehrfamilienhausgrundstücke werden in der Regel höhere Preise entrichtet im Vergleich zu Einfamilienhausgrundstücken.

Die Bodenrichtwertzone für Ein- bis Zweifamilienhäuser ist unter Berücksichtigung des Planungsrechts mit der Möglichkeit einer Mehrfamilienhausbebauung nicht direkt anwendbar. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass Marktteilnehmer das Grundstück als Einfamilienhausgrundstück sehen.

Im Rahmen der Bodenwertermittlung wird der Mittelwert aus den nachfolgenden Bodenrichtwertzonen zum Ansatz gebracht. Die beiden ertragsorientierten Bodenrichtwertzonen für Mehrfamilienhausgrundstücke sind an eine WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl) gekoppelt. Wie bereits im voranstehenden Gutachtentext aufgeführt, ist das genehmigungsfähige Maß der baulichen Nutzung für das zu bewertende Grundstück spekulativ und rechtsverbindlich nur über eine Bauvoranfrage abzuklären. Gemäß § 17 der BauNVO ist für reine und allgemeine Wohngebiete eine Obergrenze von 1,2 für die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

Auf eine Angleichung der ertragswertorientierten Bodenrichtwerte mittels Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses wird aufgrund der unbekannteren zukünftigen Nutzung im Rahmen der Bodenwertermittlung verzichtet.

Lagezu- oder Lageabschläge sind für das Bewertungsobjekt nicht erkennbar.

	Bodenrichtwert	Nutzung	WGFZ des BRW	Angepasster BRW
BRW Zone des BWO	970 €/m ²	EFH		970 €/m ²
Östliche Zone	1.400 €/m ²	MFH	1	1.400 €/m ²
Westliche Zone	1.100 €/m ²	MFH	0,8	1.100 €/m ²
Mittelwert				1.157 €/m²

Ein Abschlag in Höhe von 10 % für Baulast und Grenzbebauung wird gewährt, siehe Ziffer 4.2.1 im Gutachten.

Grundstücksfläche		Bodenrichtwerte Mittelwert		*Wertfaktor (b.o.G.)		Bodenwert
748 m ²	x	1.157 €/m ²	x	0,9	= rd.	779.000 €

*Wertfaktor: Siehe Ziffer 4.2.1 Baulast und Grenzbebauung im Gutachten.

Konjunkturelle Anpassung

Die Bodenrichtwerte sind zum Stichtag 01.01.2024 ausgewiesen. Eine weitere konjunkturelle Anpassung erfolgt nicht.

4.3.5 Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Selektionskriterien individueller Wohnungsbau:

Kaufzeitraum: 2022-2024

Lage: Grundbuchbezirke 65148143145149150166164167147146144142

Typ: Unbebaute Grundstücke / baureifes Land mit individueller Bauweise

Grundstücksgröße: 335 bis 1.100 m²

Die Lagen/Flurstücksangaben und Grundstücksgrößen der Kauffälle sind dem Unterzeichner des Gutachtens bekannt. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind diese im vorliegenden Gutachten nicht aufgeführt bzw. anonymisiert.

Lfd. Nr.	Lage	Kaufjahr	Nutzungs-art	Flurstücks-größe	Kaufpreis gem. Vertrag / Abrisskosten*	Kaufpreis zzgl. Abrisskosten	Kaufpreis in €/m ²	Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024
1	Niederursel	08/2022	W		905.000 €	923.908 €		1.200 €
	Hollerkopfstraße				18.908 €			gehoben
2	Nieder-Erlenbach	09/2022	W		960.000 €	990.000 €		1.200 €
	An den Bergen				30.000 €			gehoben
3	Harheim	09/2022	W		540.000 €	540.000 €		960 €
	Phlipp-Schnell-Straße				keine			mittel
4	Niederursel	12/2022	W		670.000 €	670.000 €		1.200 €
	Niederurseler Landstraße				keine			gehoben
5	Nieder-Erlenbach	09/2023	W		799.000 €	879.000 €		1.200 €
	An den Bergen				80.000 €			gehoben
6	Kalbach	03/2024	W		660.000 €	685.000 €		970 €
	Im Kirschenwäldchen				25.000 €			mittel
7	Nieder-Erlenbach	03/2024	W		580.000 €	650.000 €		1.200 €
	Am Eichbaum				70.000 €			gehoben
8	Praunheim	06/2024	W		590.000 €	635.000 €		1.200 €
	Dietrichstraße				45.000 €			gehoben
9	Nieder-Eschbach	07/2024	W		465.000 €	500.000 €		920 €
	Leo-Tolstoj-Straße				35.000 €			mittel
10	Harheim	10/2024	W		359.000 €	359.000 €		1.000 €
	In den Aspen				keine			mittel
Mittelwert				587 m ²		683.191 €	1.164 €/m ²	1.105 €
Bewertungsobjekt								
	Kalbacher Hauptstraße			748 m ²				970 €
								mittel

*Abrisskosten gem. Gutachterausschuss

Unter Berücksichtigung der o.a. Selektionskriterien wurden seitens des Gutachterausschusses 10 Kauffälle für den individuellen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt. Sechs davon mit gehobener Lagebezeichnung und vier in mittlerer Lage. Marktteilnehmer waren bereit, Kaufpreise zwischen 881 bis 1.373 €/m² Grundstücksfläche zu entrichten, im Ø 1.164 €/m².

Unter Berücksichtigung des Mittelwertes und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (b.o.G.) ergibt sich ein Vergleichswert in Höhe von 784.000 €.

Grundstücksfläche	Vergleichswert	Wertfaktor (b.o.G.)*	Bodenwert
748 m ²	x 1.164 €/m ²	x 0,9	= rd. 784.000 €

*Wertfaktor: Siehe Ziffer 4.2.1 Baulast und Grenzbebauung im Gutachten.

Selektionskriterien Geschosswohnungsbau:

Kaufzeitraum: 2022-2024

Lage: Grundbuchbezirke 65148143145149150166164167147146144142

Typ: Unbebaute Grundstücke/ baureifes Land; Dreifamilienhaus, Mehrfamilienhaus

Grundstücksgröße: 335 bis 1.100 m²

Die Lagen/Flurstücksangaben und Grundstücksgrößen der Kauffälle sind dem Unterzeichner des Gutachtens bekannt. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind diese im vorliegenden Gutachten nicht aufgeführt bzw. anonymisiert.

Lfd. Nr.	Lage	Kaufjahr	Mögliche GFZ nach GUAA	Flurstücksgröße	Kaufpreis gem. Vertrag / Abrisskosten*	Kaufpreis zzgl. Abrisskosten	Kaufpreis in €/m ²	Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024
1	Nieder-Eschbach Urseler Weg	04/2022	0,8		2.300.000 € 30.000 €	2.330.000 €		970 € mittel
2	Kalbach In der Wink	05/2022	0,8		900.000 €	900.000 €		1.100 € 0,8 mittel
3	Praunheim Am Alten Schloß	09/2022	1,0		900.000 € 26.711 €	926.711 €		1.200 € gehoben
4	Ginnheim Ginnheimer Landstraße	11/2022	1,1		830.000 €	830.000 €		1.500 € 1,0 mittel
5	Harheim Reginastraße	11/2023	0,8		696.266 € 35.000 €	731.266 €		1.000 € 0,8 mittel
Mittelwert						1.143.595 €	1.617 €/m ²	
Mittelwert, bereinigt ohne Kauffälle > 2.000 €/m ²						846.994 €	1.253 €/m ²	
Bewertungsobjekt								
	Kalbacher Hauptstraße			748 m ²				970 € mittel

Unter Berücksichtigung der o.a. Selektionskriterien wurden seitens des Gutachterausschusses 5 Kauffälle für Dreifamilienhäuser respektive Mehrfamilienhäuser zur Verfügung gestellt. Eins davon mit gehobener Lagebezeichnung und drei in mittlerer Lage.

Marktteilnehmer waren nach Bereinigung um Kauffälle mit Preisen über 2.000 €/m² Grundstücksfläche bereit, Kaufpreise zwischen 1.110 bis 1.335 €/m² Grundstücksfläche zu entrichten, im Ø 1.253 €/m².

Unter Berücksichtigung des Mittelwertes und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (b.o.G.) ergibt sich ein Vergleichswert in Höhe von 784.000 €.

Grundstücksfläche	Vergleichswert	Wertfaktor (b.o.G.)*	Bodenwert
748 m ²	x 1.253 €/m ²	x 0,9	= rd. 844.000 €

*Wertfaktor: Siehe Ziffer 4.2.1 Baulast und Grenzbebauung im Gutachten.

4.4 PLAUSIBILITÄTSBETRACHTUNG UND MARKTLAGE

4.4.1 Angebote im Oktober 2024

Quelle: Immobilienscout24

Selektionskriterien

Immobilientyp: unbebaute Grundstücke / Abrissgrundstücke; Lage: Kalbacher Hauptstraße mit Umkreis 1 km

Lfd. Nr.	Lage	Planungsrecht / Empfohlene Nutzung nach Exposé	Grund- stücks- größe	Angebots- preis	Preis in €/m ² Grundstück	Sonstiges
1	Kalbach-Riedberg	B-Plan DHH / EFH GRZ 0,4 GFZ 0,8	456 m ²	497.500 €	1.092 €/m ²	
2	Kalbach-Riedberg	Baugehnehmung für drei Reihen- häuser liegt vor	1.186 m ²	1.150.000 €	970 €/m ²	
3	Kalbach-Riedberg	B-Plan DHH / EFH GRZ 0,4 GFZ 0,8	911 m ²	995.000 €	1.092 €/m ²	
4	Nieder-Eschbach	Bebauungsplan liegt vor, aber nicht erschlossen	791 m ²	540.000 €	683 €/m ²	
5	Kalbach-Riedberg	Doppelhaushälfte	284 m ²	380.000 €	1.338 €/m ²	
6	Kalbach-Riedberg	Positive Bauvorbe- scheid für ein Mehr- familienhaus. 3 Vollgeschoss zzgl. Dachgeschoss	710 m ²	1.390.000 €	1.958 €/m ²	
7	Kalbach-Riedberg	Baugehnehmung für Doppelhaushälfte liegt vor	512 m ²	1.150.000 €	2.246 €/m ²	
	Mittelwert		693 m ²	871.786 €	1.258 €/m ²	
	Mittelwert ohne Kauffälle < 700 und > 2.000 €/m ² Grundstücksfläche		709 m ²	882.500 €	1.244 €/m ²	
	Bewertungsobjekt	§ 34 BauGB	748 m ²			

Vergleichswert anhand von Kaufpreisfällen und unter Berücksichtigung der b.o.G.

Grundstücksfläche		Vergleichswert		Wertfaktor (b.o.G.)*		Bodenwert
748 m ²	x	1.244 €/m ²	x	0,9	= rd.	837.000 €

*Wertfaktor: Siehe Ziffer 4.2.1 Baulast und Grenzbebauung im Gutachten.

4.4.2 Wohnungsmarktbericht 2023/2024 IHK FFM / Frankfurter Immobilienbörse

Preise in Euro*	von	bis	Schwerpunkt
Kalbach, Berkersheim, Bonames, Frankfurter Berg, Harheim, Nieder-Erlenbach, Nieder-Eschbach			
Eigentumswohnungen (m ²)	2.000	6.200	3.700
Reihenhäuser Doppelhaushälften	200.000	700.000	425.000
Einfamilienhäuser Größere Doppelhaushälften	275.000	900.000	570.000
Wohnungsmieten (m ²)	7,50	15,00	10,75
Jahresmietfaktor	18	25	20

4.4.3 Gutachterausschuss Frankfurt am Main

Immobilienmarktbericht 2024 (Berichtsjahr 2023)

3.5.3 Unbebautes, baureifes Land

(unbebaute Grundstücke, unbebautes, baureifes Land, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe)

	2021				2022				2023			
	Anz	Mittel €/m ²	Min €/m ²	Max €/m ²	Anz	Mittel €/m ²	Min €/m ²	Max €/m ²	Anz	Mittel €/m ²	Min €/m ²	Max €/m ²
Eigenheime	25	1.350	620	2.560	14	1.270	330	1.720	6	1.300	800	2.100
Gewerbe	3	990	840	1.130	4	600	250	880	3	460	300	650
Mehrfamilienhäuser	34	1.870	610	3.280	21	1.660	890	2.520	10	1.810	660	3.270
Wohnen (gemischt genutzt)	4	3.010	1.690	4.630	0	-	-	-	0	-	-	-
Büro u. Verwaltung	5	2.450	390	7.010	2	0	-	-	-

Bei den Eigenheimen und beim Gewerbe wurde der bereinigte Kaufpreis/m² dargestellt, bei den übrigen Kategorien der bereinigte Kaufpreis bezogen auf die WGFZ 1,0.

Da es sich um eine 90%-Stichprobe handelt, werden nicht alle Verkäufe abgebildet. Es gibt sowohl Verkäufe mit Verkaufspreisen unter dem Minimum als auch solche mit Preisen über dem Maximum. Vereinzelt gibt es daher auch Bodenrichtwerte außerhalb der dargestellten Spanne.

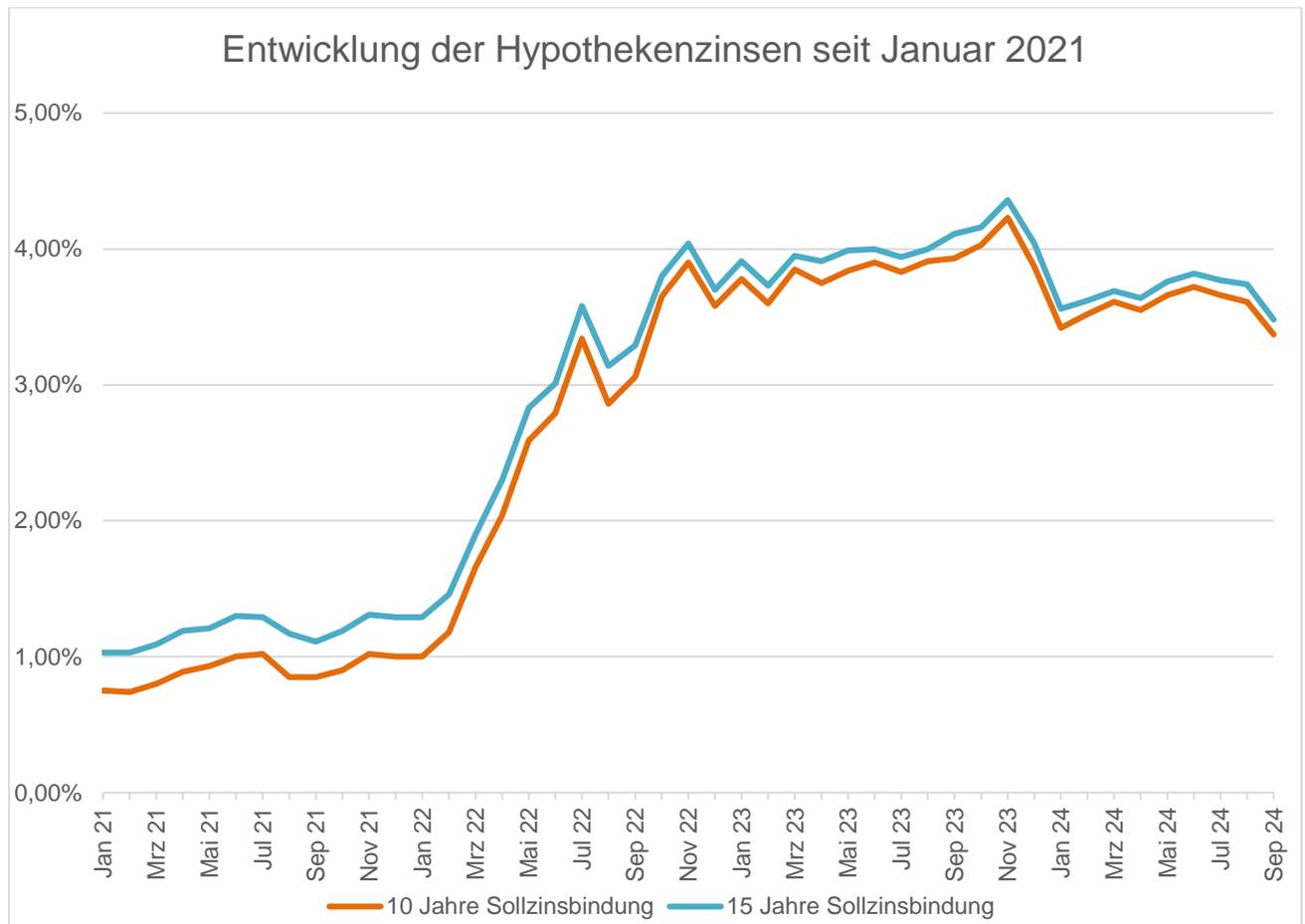
Immobilienmarkt Frankfurt am Main 2024 - 1. Halbjahr

1 Bauland

Im 1. Halbjahr 2024 wurden 5 unbebaute Grundstücke für Eigenheimbebauung verkauft (1. Halbjahr 2023: 15). Die veräußerten Grundstücke waren im Mittel 590 m² groß und erzielten durchschnittlich rd. 1.130 €/m² (1.100 €/m² - 1.160 €/m²). Die Veräußerungen von Mehrfamilienhausgrundstücken blieben mit 6 Transaktionen rd. 54 % unter den Verkaufszahlen des 1. Halbjahres 2023 (14 Verkäufe). Die Preise lagen zwischen rd. 1.420 €/m² und rd. 3.820 €/m² (jeweils bei WGFZ 1,0).

4.4.4 Marktlage

Entwicklung der Hypothekenzinsen



Quelle: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1347565/umfrage/entwicklung-der-bauzinsen-in-deutschland/>, eigene Darstellung.

Immobilienmarkt Frankfurt am Main 2024 - 1. Halbjahr des Gutachterausschusses FFM

Steigende Transaktionszahlen aber uneinheitliche Marktentwicklung

Der Immobilienmarkt Frankfurt am Main zeigt im 1. Halbjahr 2024 trotz steigender Transaktionszahlen einen rückläufigen Geldumsatz. Durch die geringe Anzahl an Transaktionen wirken sich Verkäufe mit Preisen über 10,0 Mio. € überdurchschnittlich aus. So wurden im 1. Halbjahr 2024 10 solcher Kauffälle registriert, die jedoch nur rd. 22 % des Geldumsatzes ausmachen.

Auch ungewöhnliche Transaktionen wirken stärker auf die einzelnen Marktsegmente. So ist der mehr als verdoppelte Umsatz (1. HJ 2023 zu 1. HJ 2024) bei unbebauten Grundstücken nicht auf den gezündeten „Bau-Turbo“ zurückzuführen, sondern hier verursacht ein einziger Paketverkauf von gewerblichen Flächen gut zwei Drittel des Umsatzes.

Was aktuell am Umsatz von baureifem Land (Wohnen) fehlt - die gehandelten Quadratmeter sind von rund 38.000 m² im 1. HJ 2022 auf aktuell nur noch gut 7.000 m² (1. HJ 2024) zurückgegangen - wird in den nächsten Jahren als Flächen für den Wohnungsneubau fehlen.

Bei Eigentumswohnungen sind in den Baujahren bis 1978 wieder Preissteigerungen zu beobachten. Die neueren Objekte verzeichnen weiterhin sinkende Kaufpreise. Obwohl im 1. Halbjahr 2024 Neubau-Eigentumswohnungen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum wieder steigende Transaktionszahlen zeigen, bewegen sich die Verkaufszahlen weiter auf einem sehr niedrigen Niveau.

Bei den Veräußerungen im Bereich der bebauten Grundstücke sind sowohl im Segment Wohnen wie auch im Bereich Gewerbe steigende Transaktionszahlen und Geldumsätze zu verzeichnen. Da der

Markt jedoch weiterhin von hohen Baupreisen und Zinsen bestimmt wird, agieren viele Marktteilnehmer zurückhaltend, was sich in den geringen Großtransaktionen widerspiegelt.

Wertung

Bis in das Frühjahr 2022 war die Marktentwicklung von einem starken Preisanstieg für Wohnimmobilien aufgrund der Niedrigzinspolitik der EZB geprägt, mit einem hohen Nachfrageüberhang nach Sachwerten, geprägt waren. Durch die seit Jahresbeginn 2022 vergleichsweise stark gestiegenen Hypothekenzinsen und das Kriegsgeschehen in der Ukraine mit weitreichenden Folgen, insbesondere für die europäische Wirtschaft, kann von einer allgemeinen Verunsicherung der Marktteilnehmer gesprochen werden.

Insbesondere der Anstieg der Hypothekenzinsen von rund 1 % (Stand Januar 2022) auf rund 3 – 4% zum Wertermittlungsstichtag im September 2024 hat dem Markt die Dynamik genommen. Gemäß Gutachterausschuss der Stadt Frankfurt am Main sind ab Herbst 2022 die Anzahl der Transaktionen deutlichst zurückgegangen, inzwischen sind wieder steigende Transaktionszahlen zu beobachten. Verkäufer möchten weiterhin hohe Preise erzielen, Käufer möchten Preisabschläge.

4.4.5 Wertung als PKW-Außenstellplätze

Auf dem zu bewertenden Grundstück sind nach vorliegender Baugenehmigung 16 offene Pkw-Stellplätze genehmigt. Unter Heranziehung der nachfolgenden aufgeführten Angaben würde sich ein Wert von rund 304.000 € (16 x 19.000 €/Stellplatz) ergeben. Dieses Ergebnis spiegelt den Marktwert der zu bewertenden Grundstücksfläche nicht wider.

Faktoren für die Bewertung gemäß § 183 ff BewG für den Bereich Frankfurt am Main 2024, herausgegeben seitens des Gutachterausschusses Frankfurt am Main

Gutachterausschuss Frankfurt am Main Faktoren nach dem BewG 2024				
1.2.3.2 Garagen und Stellplätze				
In den Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen und Teileigentum ist kein Stellplatz enthalten. Sofern der Eigentumswohnung bzw. dem Teileigentum Stellplätze als Sondernutzungsrechte zugeordnet sind, sind diese mit den nachfolgenden Werten einzupreisen.				
Stadtgebiet	Baujahr	Tiefgaragenstellplatz	Garage/Carport	Offene Stellplätze
Frankfurt Bezirk 1 bis 33, Bockenheim, Main und Wald	bis 2020	33.000 €	35.000 €	24.000 €
	Neubauten	33.000 €	42.000 €	
sonst. Stadtgebiet	bis 2020	18.000 €	24.000 €	19.000 €
	Neubauten	26.000 €	26.000 €	

4.5 SWOT-ANALYSE (GESAMTBEURTEILUNG)

SWOT

Strengths = Stärken, weakness = Schwächen, opportunities = Chancen, threats = Risiken

Die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken werden nachfolgend stichpunktartig aufgeführt.

Stärken

- Nachgefragte Lage im Stadtteil Kalbach-Riedberg
- Unbebautes, baureifes Wohnbaugrundstück

Schwächen

- Baulast
- Grenzbebauung des östlichen Nachbarn
- Unbekannter Miet- oder Pachtstatus
- Terrasse und Spielplatz im südlichen Bereich mit unbekanntem Nutzungsvereinbarungen

Chancen

- Neubaumöglichkeit nach individuellen Wünschen
- Steigende Mietpreisentwicklung aufgrund der eingebrochenen Neubauaktivitäten und anhaltend hoher Nachfrage nach städtischem Wohnraum.

Risiken

- Politische Risiken wie Mietpreisbremse oder Mietendeckelung.
- Unsicherheit der Marktteilnehmer aufgrund stark gestiegener Finanzierungskosten.
- Unbekannte Mietsituation der Parkplatzflächen (falls langfristige Mietverträge vorliegen, können für ein etwaiges Bauvorhaben Verzögerungen eintreten) sowie weitere Risiken siehe o. a. Schwächen.

5 MARKTWERTABLEITUNG

Definition Verkehrswert/Marktwert gemäß § 194 BauGB:

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

(b.o.G.)

- Baulast
- Grenzbebauung
- Weitere b.o.G. siehe Ziffer 1 im Gutachten

Abschlag in Höhe von 10 %

Monetär nicht berücksichtigt im vorliegenden Gutachten

Bodenwert unter Berücksichtigung der b.o.G. anhand von Bodenrichtwerten	rund 779.000 € 1.041 €/m ²
Bodenwert unter Berücksichtigung der b.o.G. anhand von Kauffällen für Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücke	rund 784.000 € 1.048 €/m ²
Bodenwert unter Berücksichtigung der b.o.G. anhand von bereinigten Kauffällen für Mehrfamilienhausgrundstücke	rund 844.000 € 1.128 €/m ²
Bodenwert unter Berücksichtigung der b.o.G. anhand von bereinigten Angebotspreisen	rund 837.000 € 1.119 €/m ²

Auf Grundlage der o. a. Wertermittlungsergebnisse und unter Berücksichtigung der Marktlage wird der Bodenwert/Marktwert des zu bewertenden Grundstücks mit **rund 780.000 € bis rund 840.000 €** bewertet. Die o. a. Bodenwerte anhand von Kauffällen und Angebotspreisen beinhalten auch gehobene Lagen. Aufgrund der mittleren Lageklassifikation des zu bewertenden Grundstücks wird der **Marktwert** im unteren Drittel mit **790.000 €** ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung und Würdigung aller dem Sachverständigen zugänglichen Kriterien und Unterlagen ergibt sich für das unbebaute Baulandgrundstück Kalbacher Hauptstraße, Flurstück 3394/5 in 60437 Frankfurt am Main im Stadtteil Kalbach-Riedberg, der

Marktwert

im September 2024 mit **- 790.000 €** - in Worten: siebenhundertneunzigtausend Euro.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Marktwertgutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens). Eine sonstige anderweitige Verwertung durch Dritte, (z. B. zu Beleihungszwecken) ist ohne schriftliche Zustimmung des Verfassers des Gutachtens nicht gestattet.

Das Gutachten beinhaltet 46 Seiten inklusive VII Anlagen und wurde in zweifacher und digitaler Ausfertigung ausgeliefert. Die Gutachtenerstellung erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen.

Frankfurt am Main, 14.11.2024

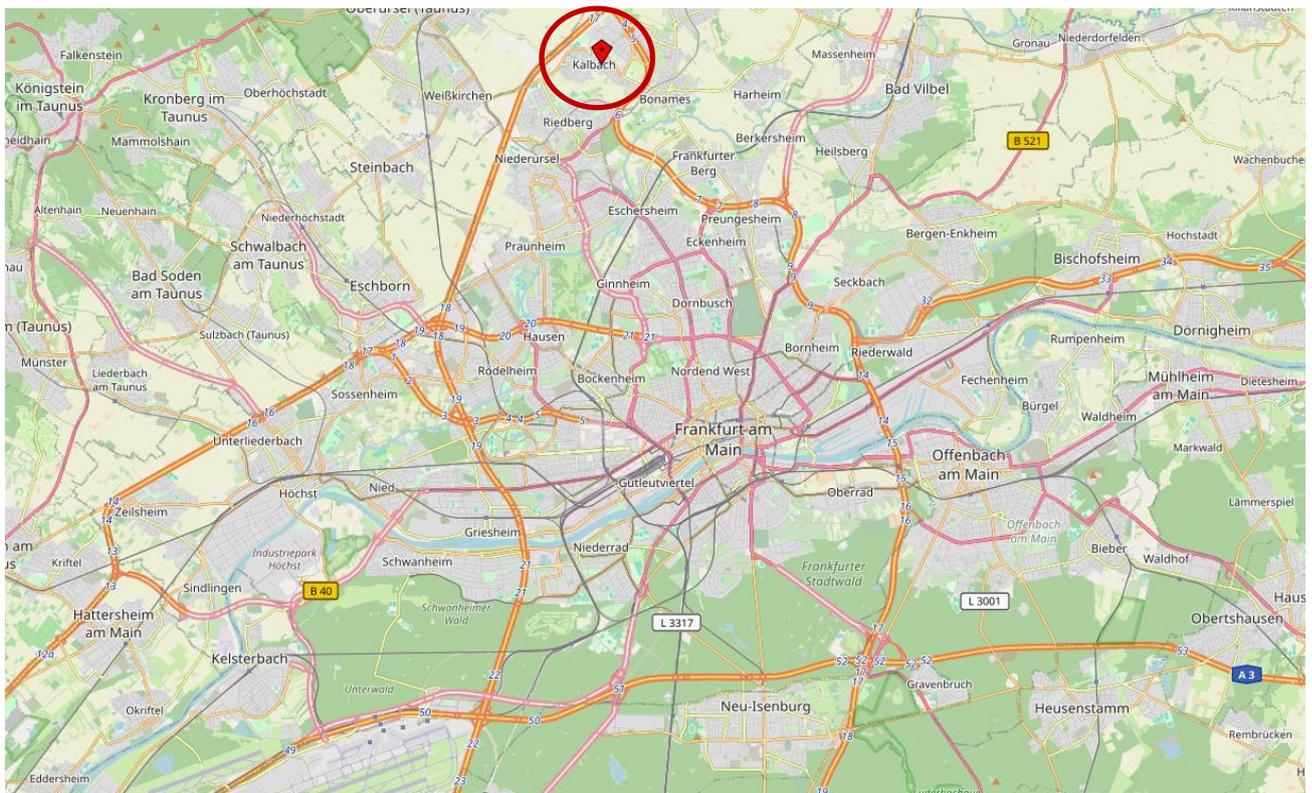
.....
Erich Finder

ANLAGEN

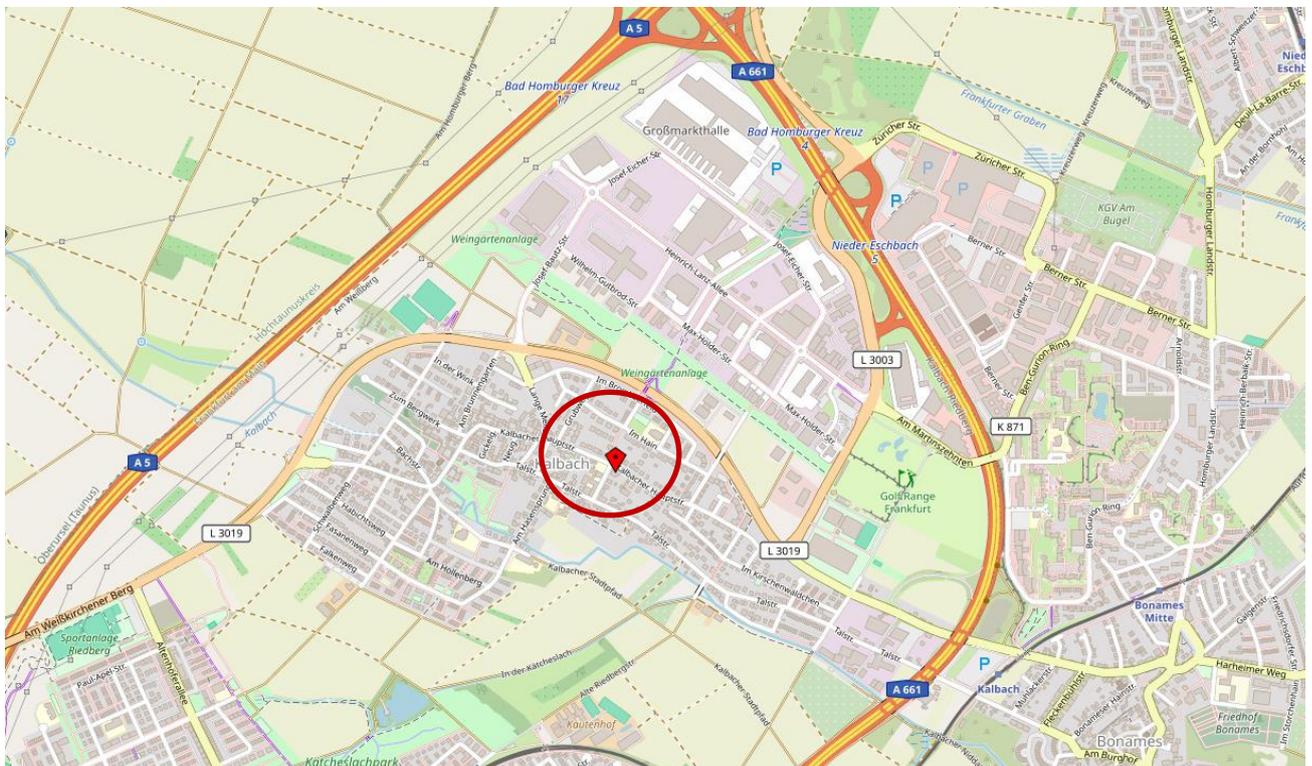
Anlage I	Stadtplanauszug	35
Anlage II	Lageplan und Schrägluftbild	36
Anlage III	Fotodokumentation	37
Anlage IV	Planunterlagen	40
Anlage V	Altlastenauskunft	41
Anlage VI	Erschließungsbeitragsbescheinigung	42
Anlage VII	Baulasteintragung	44

Anlage I Stadtplanauszug

Makrolage



Mikrolage



Quelle: openstreetmap.org

Anlage II Lageplan und Schrägluftbild

Lageplan

Das zu bewertende Flurstück 3394/5 ist markiert.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Schrägluftbild mit Blick Richtung Süden

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Quelle: geoportal.frankfurt.de

Anlage III Fotodokumentation

- 1) Blick auf das zu bewertende Grundstück. Links im Bild das Nachbargrundstück Kalbacher Hauptstraße 60, 60a und 60 b; rechts im Bild das westlichen Grundstück Kalbacher Hauptstraße 56.



- 2) Blick über die zu bewertende Fläche Richtung Westen zu den grenzständigen Garagen auf dem Nachbargrundstück.



- 3) Blick über die zu bewertende Fläche Richtung Osten. Grenzständige Wohnbebauung mit Fenster und Türen auf dem Nachbargrundstück. Im Bereich des Gebäudes mit den Dachgauben besteht eine Baulast, siehe Anlage VII im Gutachten.



- 4) Wie vor.



- 5) Zur südlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze liegen eine Terrasse und ein Spielplatz auf dem zu bewertenden Grundstück.

