



GA 61.1/2022

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
nach § 194 Baugesetzbuch



Gemeinde : Nidderau
Gemarkung : Ostheim
Lage : Am Rainende

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 31. August 2022 den Verkehrswert (Marktwert) der unbebauten Grundstücke wie folgt ermittelt:

Verkehrswert: 56.000 €

Stichtag der Wertermittlung: 31. August 2022

Vom beschlossenen Gutachten wurden zwei Ausfertigungen erstellt. Eine Ausfertigung umfasst insgesamt 19 Seiten. Darin sind 3 Anlagen enthalten. Das Original des Gutachtens verbleibt bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

Amt für Bodenmanagement Büdingen

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte
für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises
www.gutachterausschuss.hessen.de | gs-gaa-afb-bd@hvbg.hessen.de
Tel.: 0611 535 7444 | Fax: 0611 327 605 111

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkung und Grundstücksbeschreibung	3
1.1.	Allgemeine Angaben	3
1.2.	Verkehrswert	3
1.3.	Gesetzliche Grundlagen	4
1.4.	Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen	5
1.5.	Daten des Liegenschaftskatasters	5
1.6.	Daten des Grundbuchs	5
2.	Wertbeeinflussende Merkmale	6
2.1.	Lage des Grundstücks	6
2.1.1	Makrolage und Infrastruktur	6
2.1.2	Mikrolage	7
2.1.3	Nachbarschaft	8
2.2.	Rechtliche Gegebenheiten	9
2.2.1	Privatrechtliche Situation	9
2.2.2	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.3.	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	11
2.3.1	Derzeitige Nutzung	11
2.3.2	Erschließung	11
2.3.3	Gestalt, Form und Topographie	11
2.3.4	Altlasten	11
2.3.5	Besonderheiten	11
3.	Wertermittlung des Bodens	12
3.1.	Grundsätze zur Ermittlung des Bodenwertes	12
3.2.	Entwicklungszustand	12
3.3.	Kaufpreissammlung	12
3.4.	Bodenrichtwert	13
3.5.	Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts	14
3.6.	Ermittlung der Bodenwerte	14
4.	Verkehrswert	15
5.	Literaturverzeichnis	16
6.	Verzeichnis der Anlagen	16

Anlagen Seite 17 bis 19

1. Vorbemerkung und Grundstücksbeschreibung

1.1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Der Magistrat der Stadt Nidderau Stadtbauamt Am Steinweg 1 61123 Nidderau
Auftragsschreiben:	02. Mai 2022
Zu bewertendes Objekt:	unbebautes Grundstück
Zweck des Gutachtens:	Die Ermittlung des Verkehrswertes dient Ankaufsverhandlungen.
Bewertungsstichtag:	31. August 2022, Tag der Gutachtenerstellung
Qualitätsstichtag:	entspricht dem Bewertungsstichtag
Besonderheiten:	keine

Der Gutachterausschuss hat das Bewertungsobjekt am 31. August 2022 besichtigt. Am Besichtigungstermin haben die mitwirkenden Mitglieder des Gutachterausschusses sowie Herr Benjamin Beck von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses teilgenommen.

1.2. Verkehrswert

Die Definition des Verkehrswerts ergibt sich aus § 194 Baugesetzbuch:

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

1.3. Gesetzliche Grundlagen

Die gesetzlichen Grundlagen für die Ermittlung des Verkehrswerts sind:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017	BauGB
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017.....	BauNVO
Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. Juni 2018	BauGB-AV
Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021	ImmoWertV
Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909, 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 7 G v. 31.1.2019 I 54.....	BGB
Hessische Bauordnung in der Fassung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198).....	HBO
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche – Wohnflächenverordnung in der Fassung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346).....	WoFlV
Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz – Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178) zuletzt geändert am 23.11.2007 (BGBl. I S. 2614)	II. BV
Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006) vom 01.03.2006 (Banz. Nr. 108a vom 10.06.2006)	WertR
Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe, anderer Substanzverluste und sonstiger Vermögensnachteile (Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft – LandR 19) vom 03.05.2019 (BAnz AT 04.06.2019 B5) durch Erlass der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.....	LandR
Richtlinie zur Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken oder Teilen von Bauwerken im Hochbau DIN 277	DIN 277
Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum.....	MF/G

Die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) ist am 1. Januar 2022 in Kraft getreten. Gemäß § 53 Absatz 1 ImmoWertV 2021 ist bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 1. Januar 2022 erstellt werden, unabhängig vom Wertermittlungsstichtag, diese Verordnung anzuwenden.

Nach § 10 Absatz 1 ImmoWertV 2021 sind bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze anzuwenden, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität).

Aus diesem Grund können die in diesem Gutachten angewendeten Bewertungsmodelle, einschließlich ihrer Begrifflichkeiten, von den Vorgaben der ImmoWertV 2021 teilweise abweichen.

1.4. Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Baulastenauskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Main-Kinzig-Kreises vom 03.06.2022

1.5. Daten des Liegenschaftskatasters

Das zu bewertende Flurstück ist zum 02.06.2022 im Liegenschaftskataster nachgewiesen unter:

Gemeinde:	Nidderau
Gemarkung:	Ostheim
Flur:	23
Flurstück:	14
Lagebezeichnung:	Am Rainende
Fläche:	622 m²
Tatsächliche Nutzung:	Ackerland
Bodenschätzung:	siehe Anlage (Auszug aus dem Liegenschaftskataster)

1.6. Daten des Grundbuchs

Es liegt ein Grundbuchauszug vom 02.06.2022 vor:

Grundbuchbezirk:	Ostheim
Grundbuchblattnummer:	2747
Laufende Nummern:	1
Eigentümer:	1) G e i s , geb. Dahlheimer, Hildegard Margot in Nidderau 5
Abteilung II:	Lfd. Nr. 1) Lebenslängliches unentgeltliches Nieß- brauchrecht für den Landwirt Heinrich Dahlheimer II. in Ostheim. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 20. Oktober 1971 eingetragen am 21. Januar 1972 in Blatt 1432 und hierher umgeschrieben am 9. März 1978.
Abteilung III:	keine Eintragungen

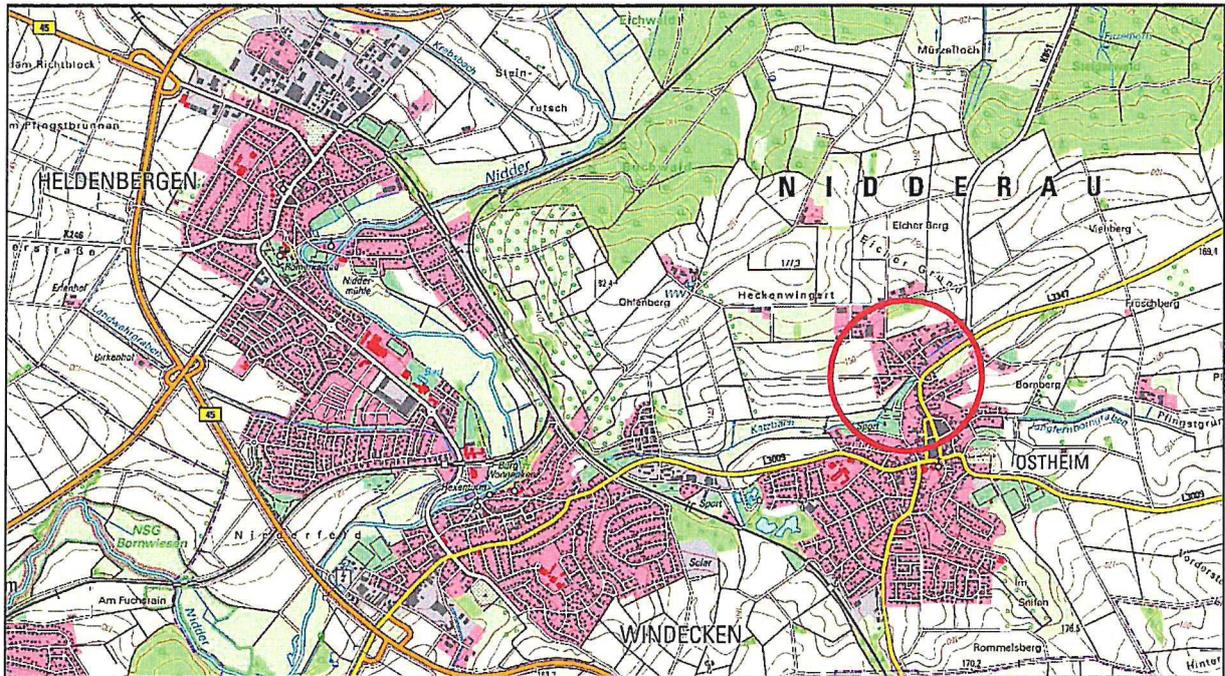


Abbildung 2: Auszug aus den Geobasisdaten der HVBG (DTK-25)

2.1.2 Mikrolage

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um Gartenland im Norden von Ostheim.

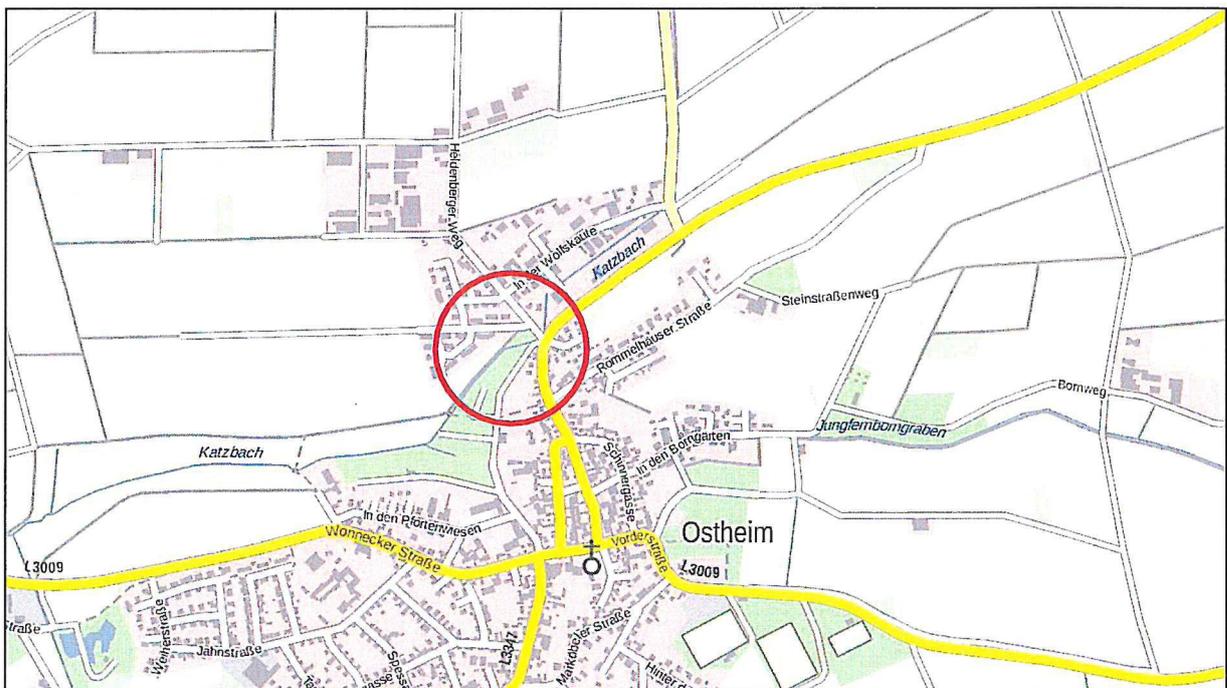


Abbildung 3: Auszug aus den Geobasisdaten der HVBG (PG-10)

2.1.3 Nachbarschaft

Die unmittelbare Nachbarschaft der Fläche ist geprägt durch weitere Gartenlandflächen sowie der angrenzende Spielplatz und Wohnbebauung.

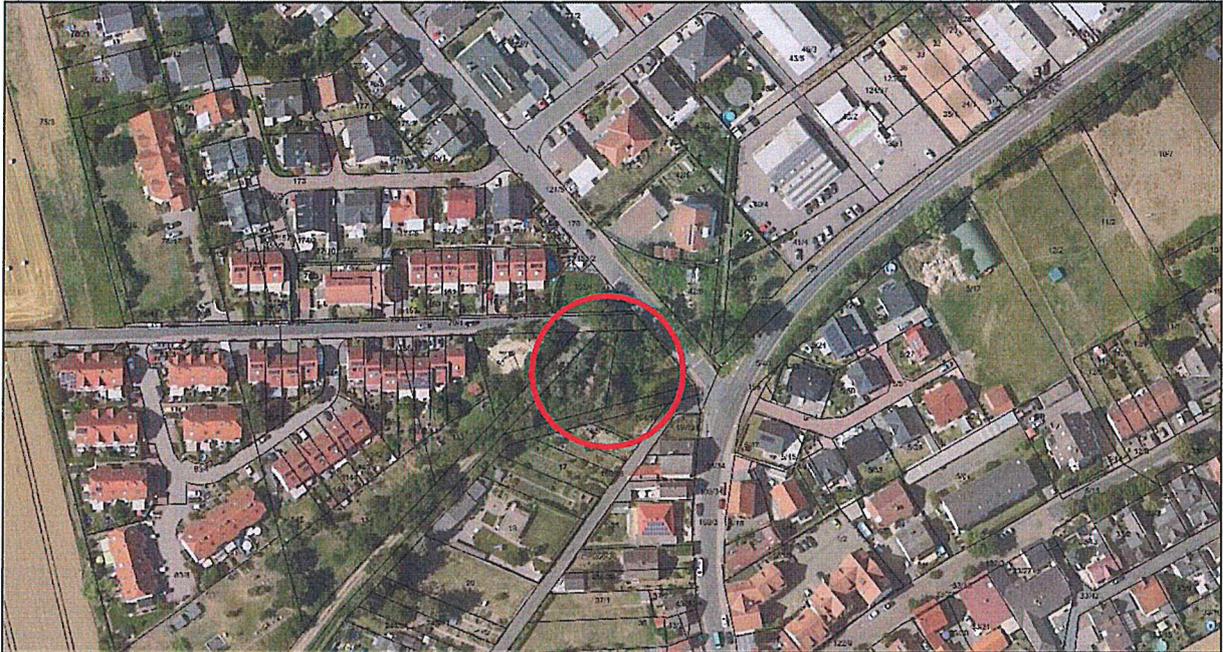


Abbildung 4: Auszug aus den Geobasisdaten der HVBG (DOP 20)

2.2. Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Privatrechtliche Situation

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei der Beleihung berücksichtigt werden.

Das in Abt. II des Grundbuchs eingetragene Nießbrauchrecht soll nach Auskunft des Antragstellers unberücksichtigt bleiben.

2.2.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Regionaler Flächennutzungsplan

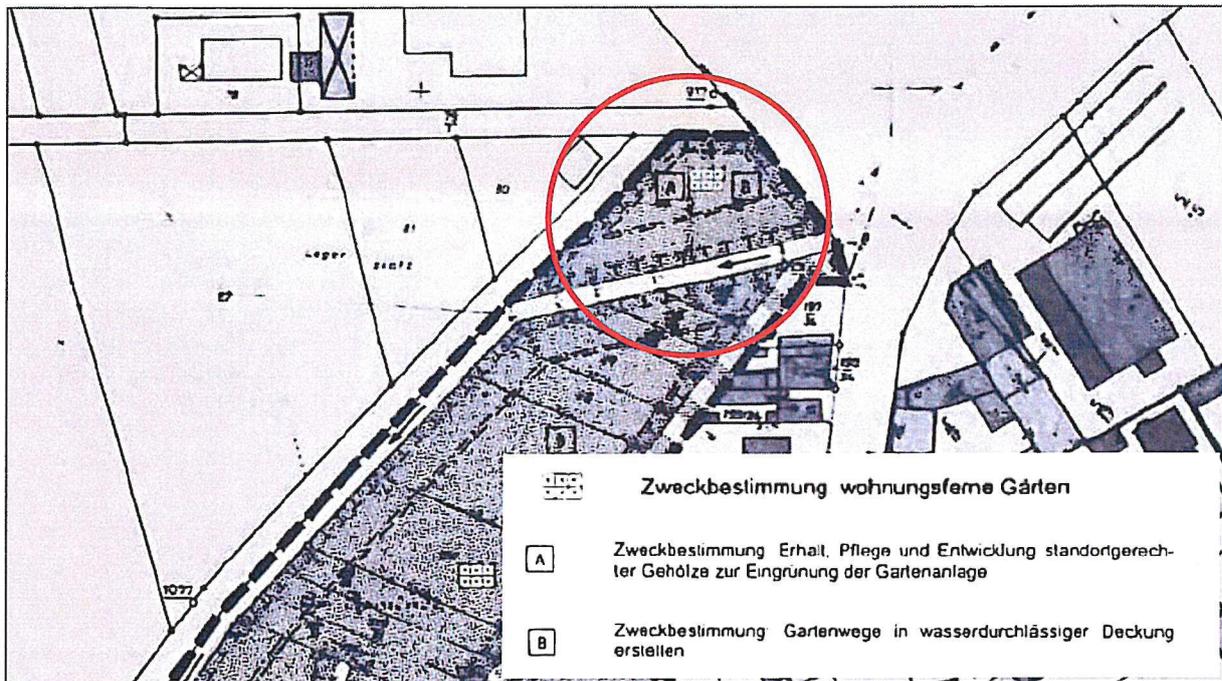
Im Regionalen Flächennutzungsplan ist das Bewertungsgrundstück als „Grünflächen Gärten“ dargestellt.



Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalen Flächennutzungsplan

Bebauungsplan

Für den Bereich der Bewertungsobjekte gibt es den rechtskräftigen Bebauungsplan „Mühlweide“ vom 13.05.1998 mit folgenden Festsetzungen:



Nach Aussage der Gemeinde läuft derzeit eine Bebauungsplanänderung mit dem Hintergrund, dass das zu bewertende Flurstück einer Bebauung zugeführt werden soll. Es gibt noch keinen Aufstellungsbeschluss.

Baulasten

Nach Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Main-Kinzig-Kreises vom 03.06.2022 ist für das Flurstück derzeit keine Baulast eingetragen.

Überschwemmungs- und sonstige Schutzgebiete

Das Bewertungsobjekt liegt nicht in einem Überschwemmungs- oder sonstigem Schutzgebiet.

2.3. Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.3.1 Derzeitige Nutzung

Das Grundstück wird derzeit nicht genutzt und ist stark verwildert.

2.3.2 Erschließung

Nach schriftlicher Auskunft der Gemeinde ist die Erschließung des Flurstücks gesichert; die durchschnittlichen Erschließungskosten sind mit 160,- €/m² angegeben.

2.3.3 Gestalt, Form und Topographie

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt und ist leicht hängig.

2.3.4 Altlasten

Es ergaben sich während der Ortsbesichtigung keine Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen. Der Grund und Boden wurde jedoch nicht auf eventuelle Verunreinigungen (u.a. Altlasten) untersucht. Diese Untersuchung kann nur durch Spezialinstitute (z.B. Altlastengutachter) vorgenommen werden.

In der hier vorliegenden Wertermittlung wird ein altlastenfreies Grundstück unterstellt.

2.3.5 Besonderheiten

keine

3. Wertermittlung des Bodens

3.1. Grundsätze zur Ermittlung des Bodenwertes

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Anstelle von Vergleichspreisen aus der Kaufpreissammlung kann auch der Bodenrichtwert für die entsprechende Gemarkung herangezogen werden.

Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche und wird vom Gutachterausschuss aufgrund der Kaufpreissammlung unter Berücksichtigung der Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ermittelt.

3.2. Entwicklungszustand

Der Entwicklungszustand eines Grundstücks lässt sich nach § 3 ImmoWertV 2021 aus der öffentlich rechtlichen Planungssituation ableiten. Die übliche Entwicklung beinhaltet die Entwicklungsstufen: Flächen der Land- und Forstwirtschaft, Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifes Land. Flächen, die keiner der vorgenannten Entwicklungsstufe zuzuordnen sind, werden als sonstige Flächen bezeichnet.

Der Entwicklungszustand richtet sich immer nach den rechtlichen Vorgaben, insbesondere nach denen des öffentlichen Bauordnungs- und Bauplanungsrechts.

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um Bauerwartungsland.

3.3. Kaufpreissammlung

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind in den letzten Jahren vor dem Wertermittlungstichtag keine geeigneten Vergleichspreise für vergleichbare unbebaute Grundstücke in der Gemarkung registriert worden.

3.4. Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss hat für die Gemarkung Ostheim verschiedene Wertzonen festgelegt.

Für **gemischte Bauflächen** wurde der Bodenrichtwert zum **01.01.2022** mit **310,- €/m²** inklusive Erschließungskosten ermittelt. Der Bodenrichtwert für gemischte Bauflächen bezieht sich auf ein unbebautes, baureifes Grundstück in mittlerer Lage, mit normalen Zuschnitt, einer Bodenrichtwertgrundstücksgröße von 400 m² und einer durchschnittlichen baulichen Ausnutzbarkeit.

Für Freizeitgärten wurde zum Stichtag **01.01.2022** der Bodenrichtwert mit **12,- €/m²** ermittelt.

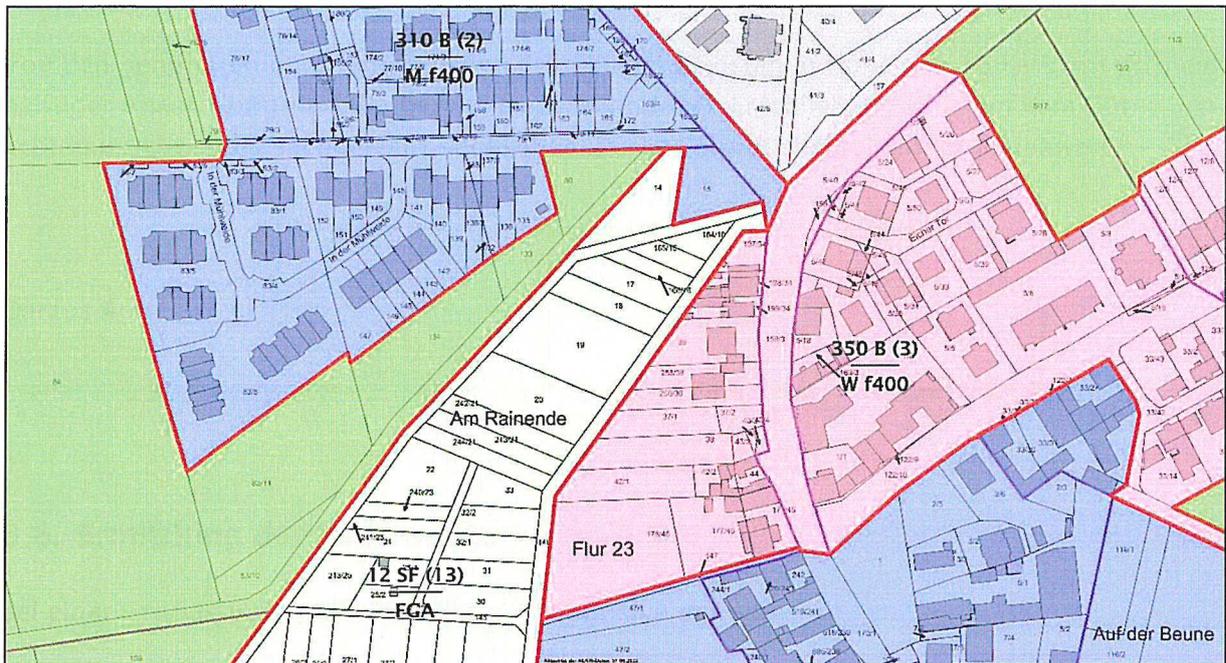


Abbildung 6: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2022)

4. Verkehrswert

Der Gutachterausschuss ermittelt den Verkehrswert des zu bewertenden unbebauten Grundstücks mit einer Gesamtfläche von **622 m²** nach deren Lage, Art und Beschaffenheit unter Anpassung an die Marktlage zum **Stichtag 31. August 2022** mit

56.000 €.

Büdingen, den 31. August 2022

Gutachterausschuss für Immobilienwerte
für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises

gez. Manfred Gutberlet

stellv. Vorsitzendes Mitglied des Gutachterausschusses

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes haben folgende Gutachter mitgewirkt:

Gutberlet, Manfred	als stellv. Vorsitzendes Mitglied
Völker-Gloth, Constanze	als ehrenamtl. Mitglied
Huttenberger, Ralph	als ehrenamtl. Mitglied

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit der Urschrift wird beglaubigt.

Büdingen, den 13. September 2022



(Beck)

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses



5. Literaturverzeichnis

Sprengnetter, Hans Otto u.a.: Grundstücksbewertung, Lehrbuch; Loseblattsammlung, Wertermittlungs*Forum*, in der jeweils aktuellen Fassung

Kleiber:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch

Sandner/Weber:

Lexikon der Immobilienwertermittlung

Gerardy – Möckel – Troff:

Praxis der Grundstücksbewertung; Loseblattsammlung in der jeweils aktuellen Fassung

Rössler/Langner u.a.

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

6. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1

Foto des Bewertungsobjekts

Anlage 2

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:
Liegenschaftskarte

Anlage 3

Auszüge aus dem Liegenschaftskataster:
Flurstücks- und Eigentumsnachweis

Foto des Bewertungsobjekts vom 14. Juli 2022

Anlage 1

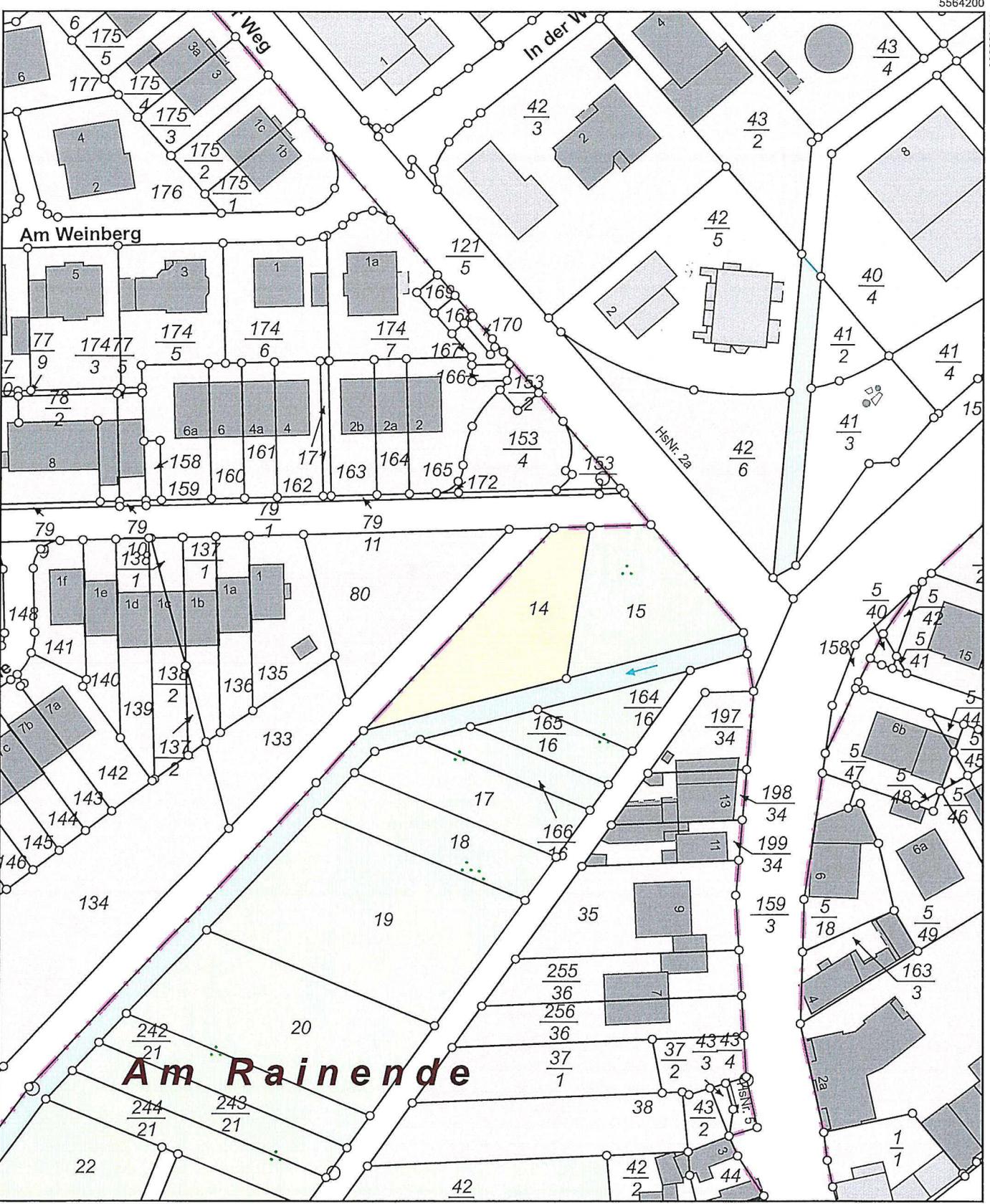


Ansicht von Flurstück 14, Flur 23



Flurstück: 14
Flur: 23
Gemarkung: Ostheim

Gemeinde: Nidderau
Kreis: Main-Kinzig
Regierungsbezirk: Darmstadt



5563980

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter



Flurstück 14, Flur 23, Gemarkung Ostheim

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Nidderau Kreis Main-Kinzig Regierungsbezirk Darmstadt
Lage:	Am Rainende
Fläche:	622 m ²
Tatsächliche Nutzung:	622 m ² Ackerland
Bodenschätzung:	622 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Löß (Lö), Bodenzahl 80, Ackerzahl 85, Ertragsmesszahl 529 Gesamtertragsmesszahl 529

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht (Grundbuchamt) Hanau Grundbuchbezirk Ostheim Grundbuchblatt 2747 Laufende Nummer a003
Eigentümer:	1 Geis, Hildegard Margot geb. Dahlheimer Sepp-Herberger-Str. 5 61130 Nidderau