

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
und sonstige Wertermittlungen
für den Bereich des Landkreises Offenbach

HESSEN



AZ: W 29/2009

GUTACHTEN

über den Verkehrswert einer
fiktiv unbebauten Teilfläche
des Grundstücks
nach § 194 Baugesetzbuch



Gemeinde : Rödermark
Gemarkung : Ober-Roden
Lage: : Bahnhof

Amt für Bodenmanagement Heppenheim

– Geschäftsstelle ¹⁾ –

64293 Darmstadt, Europaplatz 5
Telefon: (06151) 5004 – 200
Telefax: (06151) 5004 – 222

64646 Heppenheim, Karlstraße 2
Telefon: (06252) 127 – 19
oder
Telefax: (06252) 127 – 48

¹⁾ Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau und Offenbach, des Odenwaldkreis, sowie der Städte Bensheim, Dietzenbach, Heppenheim, Lampertheim, Neu-Isenburg und Viernheim.

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 25.05.2009 den Verkehrswert der Liegenschaft wie folgt ermittelt:

Verkehrswert: 180.000,- €

Stichtag der Wertermittlung: 25.05.2009

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes haben folgende Gutachter mitgewirkt:

Prof. Pilz, Werner als Vorsitzender

Kaffenberger, Dieter als Gutachter

Becker, Albrecht als Gutachter

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkung und Grundstücksbeschreibung.....	4
1.1.	Allgemeine Angaben	4
1.2.	Verkehrswert.....	4
1.3.	Daten des Liegenschaftskatasters.....	6
1.4.	Daten des Grundbuchs	6
2.	Wertbeeinflussende Merkmale	9
2.1.	Lage des Grundstücks	9
2.1.1	Überörtliche Lage und Infrastruktur	9
2.1.2	Lage im Ort	9
2.1.3	Nachbarschaft	9
2.2.	Rechtliche Gegebenheiten	10
2.2.1	Privatrechtliche Situation	10
2.2.2	Öffentlich rechtliche Situation	10
2.3.	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	11
2.3.1	Derzeitige Nutzung	11
2.3.2	Erschließung.....	11
2.3.3	Abgabensituation	11
2.3.4	Gestalt und Form.....	11
2.4.	Altlasten	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.....	12
3.5.	Ableitung des Bodenwerts	13
3.5.1	Wert des Grundstücks	16
4.	Verkehrswert	16
5.	Literaturverzeichnis	17
6.	Verzeichnis der Anlagen	18

1. Vorbemerkung und Grundstücksbeschreibung

1.1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Magistrat der Stadt Rödermark Fachbereich 6: Bauverwaltung Fachabteilung: Liegenschaften Dieburger Straße 13-17 63322 Rödermark
Zu bewertendes Objekt:	fiktiv unbebaute Teilfläche im Bereich des Bahnhofs Ober-Roden
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswerts zur Beantragung von Landeszuwendungen

Der Antragsteller hat das Gutachten am 17.03.2009 beantragt.

Auftragsgemäß wird eine Teilfläche des Grundstücks bewertet, die für die Errichtung einer P&R - Anlage vorgesehen ist.

(s. Anlage 6)

Außerdem werden nach Rücksprache mit der Stadt Rödermark die aufstehenden Gebäude ignoriert und die Fläche fiktiv unbebaut bewertet.

Der Gutachterausschuss hat das Bewertungsobjekt am 25.05.2009 besichtigt. Am Besichtigungstermin haben die Gutachter Herr Prof. Pilz, Herr Kaffenberger und Herr Becker teilgenommen wie auch Herr Haustein von der Stadt Rödermark und von der Geschäftsstelle Frau Mattersberger.

1.2. Verkehrswert

Die Definition des Verkehrswerts ergibt sich aus § 194 Baugesetzbuch:

„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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

**Definition
Verkehrswert**

Die gesetzlichen Grundlagen für die Ermittlung des Verkehrswerts sind:

Baugesetzbuch

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

BauGB

Hessische Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 17. April 2007

DVO- BauGB

Wertermittlungsverordnung

Wertermittlungsverordnung vom 06. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081)

WertV

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte)
von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006)
in der Fassung vom 1. März 2006
(BAnz. Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich
der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz. Nr. 121 S. 4798)

WertR

Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes
landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe, anderer
Substanzverluste (Wertminderung) und sonstiger
Vermögensnachteile
(Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft – LandR 78)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 1978
zuletzt geändert durch Erlass des BMF vom 04.02.1997

LandR

1.3. Daten des Liegenschaftskatasters

Das zu bewertende Grundstück ist im Liegenschaftskataster nachgewiesen unter:

Gemeinde:	Rödermark	
Gemarkung:	Ober-Roden	
Flur:	19	
Flurstück:	713/25	Katasterangaben
Lagebezeichnung:	Bahnhof	
Fläche:	Gesamtfläche: 5.103 m ² zu bewertende Teilfläche: ca. 3.000 m ²	
Nutzungsart:	Gebäude- und Freifläche zu Schienenverkehrsanlagen	

1.4. Daten des Grundbuchs

Im Grundbuch ist das Grundstück eingetragen unter:

Grundbuchbezirk:	Ober-Roden	
Grundbuchblattnummer:	11481	
Eigentümer:	DB Netz AG	Grundbuchangaben
Abteilung II:	keine Eintragungen	
Abteilung III:	nicht eingesehen	

Nach telefonischer Rücksprache am 19.05.2009 mit der Stadt Rödermark, haben sich die Grundbucheintragungen auf Grundlage des Kaufvertrages bisher verzögert.

Aus diesem Grund sind die Angaben im Kaufvertrag für dieses Verkehrswertgutachten wertrelevant.

In Abteilung I des Grundbuchs ist die DB Netz AG, Berlin als Eigentümer eingetragen.

Dem Gutachterausschuss liegt der rechtskräftige Kaufvertrag vor und es wird deshalb darauf verzichtet, ein Einverständnis zur Erstellung des Gutachtens vom bisher im Grundbuch eingetragenen Eigentümer einzuholen.

Weiterhin wurden im Kaufvertrag Festlegungen über beschränkt persönliche Dienstbarkeiten getroffen, die Gültigkeit besitzen und im Gutachten berücksichtigt werden sollen.

Diese werden an dieser Stelle aufgeführt.

§ 9 des Kaufvertrags vom 14.12.2007:

Ziffer 2:

Käufer und Eigentümer bewilligen und beantragen, zugunsten der DB Netz AG die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit des folgenden Inhalts in das Grundbuch des Kaufgegenstandes:

„Einwirkungen aller Art, die von den Bahnanlagen, dem Bahnbetrieb sowie den auf Bahngeländen befindlichen Telekommunikationsanlagen – gleich welchen Umfangs und unabhängig vom jeweiligen Betreiber – auf den Kaufgegenstand erfolgen, sind entschädigungslos von dem jeweiligen Eigentümer des Kaufgegenstandes zu dulden. Zu dem Bahnbetrieb im vorstehenden Sinne zählen auch Erhaltungs- und Ergänzungsmaßnahmen an den Bahnanlagen, Erweiterungen an diesen, die Erhaltung und Ergänzung der Streckenausrüstung (insbesondere Fahr-, Speiseleitungs- und Signalanlagen). Die Dienstbarkeit kann anderen zur Ausübung überlassen werden.“

Diese Dienstbarkeit soll im Grundbuch vor allen Verwertungsrechten (Reallasten und Grundpfandrechten) an ranggleicher Stelle mit allen übrigen aufgrund dieses Vertrages zugunsten des Verkäufers/Eigentümers oder zu Lasten des Kaufgegenstandes bewilligten Dienstbarkeiten eingetragen werden.

§ 10 des Kaufvertrags vom 14.12.2007:

Ziffer 2.1:

Der Käufer räumt der DB Netz AG das Recht ein, auf dem Kaufgegenstand und insbesondere im Empfangsgebäude Kabel, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kanäle und dergleichen, Oberleitungsmaste mit den dazugehörigen Nebenanlagen sowie der DB Regio AG 6 Mitarbeiterparkplätze dauernd zu unterhalten und unentgeltlich zu benutzen.

Ziffer 2.2:

Käufer und Eigentümer bewilligen und beantragen, zugunsten der Berechtigten die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für ein Versorgungsleitungs-, Unterhaltungs- und Wartungsrecht gemäß Ziff. 2.1. zu Lasten des Kaufgegenstandes.

Diese Dienstbarkeit soll im Grundbuch vor allen Verwertungsrechten (Reallasten und Grundpfandrechten) an ranggleicher Stelle mit allen übrigen aufgrund dieses Vertrages zugunsten des Verkäufers/Eigentümers oder zu Lasten des Kaufgegenstandes bewilligten Dienstbarkeiten eingetragen werden.

§ 12 des Kaufvertrags vom 14.12.2007**Ziffer 1.:**

Der Käufer ist darüber in Kenntnis gesetzt worden, dass das Betreten des Bahngeländes durch Unbefugte nicht gestattet ist. Der Käufer verpflichtet sich, den Kaufgegenstand im Zuge der geplanten Baumaßnahme auf allen Seiten, die dem Betriebsgelände des Eigentümers/Verkäufers oder eines mit diesem nach § 15 AktG verbundenen Unternehmens (nachstehend „Betriebsgelände“ genannt) zugewandt sind, im Einvernehmen mit der DB Netz AG Niederlassung Mitte, Pfarrer-Perabo-Platz 4, 60326 Frankfurt, mit einer Einfriedung zu versehen, diese dauernd in ordnungsgemäßem Zustand zu unterhalten, auch wiederkehrend laufend auszubessern und – wenn erforderlich – zu erneuern. Die hieraus entstehenden Kosten trägt der Käufer. Die Einfriedung muss in Höhe und Zustand geeignet sein, den Zugang zum Betriebsgelände und zum Bahnkörper für Unbefugte zu verhindern. Im Verzugsfall ist der Verkäufer berechtigt, die Einfriedung auf Kosten des Käufers zu errichten und auch instand zu setzen.

Der Käufer haftet dem Verkäufer für alle Folgen, die diesem aus der Nichterfüllung vorstehender Verpflichtung entstehen.

Ziffer 2.:

Käufer und Eigentümer bewilligen und beantragen, zugunsten der DB Netz AG die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit mit dem Inhalt, die Einfriedung gemäß Ziff. 1 zu errichten und auf Dauer zu unterhalten. Gemäß § 1021 Abs. 1 S. 1 BGB ist der Grundstückeigentümer zur Unterhaltung einschließlich der Instandsetzung und Erneuerungsarbeiten der Einfriedung – wie vorstehend unter Ziff. 1 beschrieben – verpflichtet. Der Verlauf der Einfriedung ergibt sich aus dem als Anlage 6 beigefügten Lageplan.

Diese Dienstbarkeit soll im Grundbuch vor allen Verwertungsrechten (Reallasten und Grundpfandrechten) an ranggleicher Stelle mit allen übrigen aufgrund dieses Vertrages zugunsten des Verkäufers/Eigentümers oder zu Lasten des Kaufgegenstandes bewilligten Dienstbarkeiten eingetragen werden.

2. Wertbeeinflussende Merkmale

Zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht.

Der Verkehrswert bestimmt sich nach der *Lage des Grundstücks*, der *rechtlichen Gegebenheiten* und *tatsächlichen Eigenschaften* und der *sonstigen Beschaffenheit* des Grundstücks.

Die für das Gutachten grundlegenden wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelt und dem Gutachterausschuss zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

2.1. Lage des Grundstücks

2.1.1 Überörtliche Lage und Infrastruktur

Die zu bewertende Fläche liegt in Ober-Roden, einem Stadtteil von Rödermark. Rödermark ist eine Stadt mit 26.192 Einwohnern (Stand:31.12.2006) im Landkreis Offenbach, süd-östlich von Frankfurt am Main und nord-östlich von Darmstadt.

Die Stadt liegt zum größten Teil im Messeler Hügelland, einem leicht hügeligen Teil der Untermainebene. Die Höhenunterschiede sind gering, sie reichen von rund 130 m.ü.NN in den Rodau-Auen östlich von Ober-Roden bis rund 200 m.ü. NN auf der Bulau. Rödermark ist von Grünzügen umgeben, die sich hauptsächlich im Gebiet der Rodau befinden. Die Rodau quert das Stadtgebiet von West nach Ost. Die nördlichen Siedlungsgebiete Bulau, Messenhausen und Waldacker haben vorwiegend Wohnfunktionen, während die Hauptorte Ober-Roden und Urberach eine vollständige Infrastruktur bieten. Die nächsten Autobahnanschlüsse sind zehn Kilometer entfernt.

Rödermark grenzt im Norden an die Stadt Dietzenbach, im Osten an die Stadt Rodgau, im Süden an die Gemeinden Eppertshausen und Messel (beide Landkreis Darmstadt-Dieburg), sowie im Westen an die Stadt Dreieich.

(siehe Anlage 1 / Überörtliche Lage)

Lagebeschreibung

2.1.2 Lage im Ort

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um eine Teilfläche des Bahnhofsgeländes in Ober-Roden.

Der Bahnhof liegt im Zentrum von Ober-Roden.

An der Ost- und Nordwestseite grenzt Wohnbebauung mit kleineren Dienstleistungsunternehmen an, südwestlich befindet sich ein Gewerbegebiet.

(siehe Anlagen 2 und 3 / Lage im Ort)

2.1.3 Nachbarschaft

In unmittelbarer Nachbarschaft verlaufen westlich die Bahngleise. Östlich grenzen Wohnhäuser mit teilweise kleineren Dienstleistungsbetrieben an. Auf dem südlichen Teil des Grundstücks befindet sich das Bahnhofsgebäude mit den Bahnsteigen.

(siehe Anlage 4 / Nachbarschaft)

2.2. Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Privatrechtliche Situation

Die in § 10 des Kaufvertrages eingetragene beschränkt persönliche Dienstbarkeit bleibt bei diesem Gutachten unberücksichtigt, weil sie sich laut Aussage der Stadt Rödermark auf den südlich der Teilfläche liegenden Bereich mit dem Bahnhofsgebäude bezieht.

Die vom Käufer zur Verfügung zu stellenden Mitarbeiterparkplätze für Angestellte der DB Regio AG bleiben ebenfalls unberücksichtigt, da die Mitarbeiter nicht mehr im Bahnhofsgebäude untergebracht sind.

Damit ist diese Eintragung in Abt. II des Grundbuchs bzw. im Kaufvertrag nicht wertbeeinflussend für die nördlich gelegene zu bewertende Teilfläche.

Abteilung III des Grundbuches wurde nicht eingesehen. 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.

2.2.2 Öffentlich rechtliche Situation

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Rödermark wird der zu bewertende Teil als gemischte Baufläche dargestellt.

Bauleitplanung

Bebauungsplan

Planung	Stand	Bezeichnung
Bebauungsplan	13.05.2009	A 28 „Bahnhof Ober-Roden Nord“

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird das Grundstück als Verkehrsfläche/Parkplätze ausgewiesen.

Baulasten

Im Baulastenverzeichnis beim Bauaufsichtsamt des Kreises Offenbach ist gemäß Auskunft vom 09.04.2009 beim Kreisbauamt keine Baulast eingetragen.

2.3. Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.3.1 Derzeitige Nutzung

Bei der zu bewertenden Teilfläche handelt es sich um eine stark bewachsene unbefestigte Fläche auf der sich drei Gebäude befinden, die nach Auskunft der Stadt Rödermark abgerissen und bei der Bewertung nicht berücksichtigt werden sollen.

Die Stadt plant, auf dem Gelände eine P&R-Anlage zu errichten.

2.3.2 Erschließung

Das Grundstück ist über die Dieburger Straße erschlossen.

2.3.3 Abgabensituation

Das Grundstück ist nach Auskunft der Stadt Rödermark abgabefrei.

Diese Wertermittlung basiert hinsichtlich des erschließungs- und abgabenbeitragsrechtlichen Zustandes auf Informationen der Gemeindeverwaltung vom 15.04.2009. Die Angaben wurden vom Gutachterausschuss nicht näher überprüft. Eine Haftung für die Richtigkeit dieser Angaben wird daher nicht übernommen.

**Erschließungs-
situation**

2.3.4 Gestalt und Form

Es handelt sich bei dem Grundstück um eine langgezogene Fläche, die nach Norden hin schmal zuläuft und im oberen Bereich an die Dieburger Straße angrenzt.

Südlich wird die Fläche breiter und wird durch einen Kreisbogen begrenzt.

Insgesamt hat die Fläche eine Länge von ca. 190 m und eine Breite im schmalen nördlichen Bereich von ca. 9 m und im Süden von ca. 22 m.

Die zu bewertende Fläche ist sehr stark mit Büschen und Gehölzen bewachsen. Im südlichen Bereich ist ein Teil der Fläche geschottert. Auf dem Grundstück sind Böschungen vorhanden.

**Grundstücks-
beschreibung**

2.4. Altlasten

Der Grund und Boden wurde 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.

3. Wertermittlung des Bodens

3.1. Grundsätze zur Ermittlung des Bodenwertes

Nach der Wertermittlungsverordnung 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 §4 WertV aus der öffentlich rechtlichen Planungssituation ableiten. Die übliche Entwicklung beinhaltet die Entwicklungsstufen Flächen der Land- und Forstwirtschaft, Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifes Land.

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

Bei der zu bewertenden Teilfläche handelt es sich um bisheriges Bahngelände, die als P&R - Anlage ausgebaut werden soll.

3.3. Kaufpreissammlung

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind in den letzten Jahren vor dem Wertermittlungstichtag keine geeigneten Vergleichspreise für vergleichbare Grundstücke in der Gemarkung Ober-Roden registriert worden. Der Gutachterausschuss ist daher auf eine Bodenwertermittlung aus den Bodenrichtwerten angewiesen.

3.4. Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss hat für die Gemarkung **Ober-Roden** verschiedene Wertzonen festgelegt.

Das zu bewertende Grundstück liegt in einer Wertzone, für die der Bodenrichtwert für **gemischte Bauflächen** zum 01.01.2009 zu 340,-- €/m² inklusive der Erschließungskosten ermittelt wurde.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein unbebautes, baureifes Grundstück in mittlerer Lage, mit normalem Zuschnitt, ortsüblicher Größe und einer baulichen Ausnutzbarkeit von 0,5 - 0,6.

Bodenrichtwert

3.5. Ableitung des Bodenwerts

Erläuterung zu den angesetzten Werten

Die zu bewertende Fläche ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.

Im Bebauungsplan der Stadt Rödermark ist die Fläche als P&R-Anlage ausgewiesen.

Der Gutachterausschuss hält den nördlichen Bereich der Fläche nicht geeignet für Park- und Stellplätze und unterteilt daher die zu bewertende Fläche in einen nördlichen und südlichen Bereich.

Teilfläche 1:

Bei der ersten Teilfläche handelt es sich um den nördlichen Bereich mit einer Länge von ca. 110 m und einer mittleren Breite von ca. 9 m.

Daraus ergibt sich eine Flächengröße von ca. 1.000 m².

Nach Auffassung des Gutachterausschusses könnte der nördliche, schmale Teil der Fläche daher auch als Arrondierungsfläche an die Anlieger verkauft werden. Wird tlw. schon als solche genutzt??

In der Literatur (*Kleiber*) ist zu Arrondierungsflächen folgendes ausgesagt:

„.....Arrondierungsflächen, unter denen gemeinhin selbstständig nicht bebaubare Teilflächen verstanden werden, die zusammen mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche Ausnutzbarkeit erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern.“

Allgemein lässt sich sagen,

„.....dass solche Arrondierungsflächen um so höher im Preis gehandelt werden, je gewichtiger der Erwerb für den Eigentümer des benachbarten Grundstücks ist.“

Wertermittlung

Der Gutachterausschuss bewertet die Teilfläche 1 als Arrondierungsfläche.

Je nach Größe des vorderen Grundstücks und der damit verbundenen Bedeutung der Arrondierungsflächen für das entsprechende vordere Grundstück, liegt der Wert dieser Arrondierungsflächen laut der Literatur *Kleiber* zwischen 5 % und 25 % vom Bodenrichtwert.

Der Gutachterausschuss legt einen Mittelwert für die gesamte nördliche Fläche fest und verzichtet in diesem Gutachten auf eine anliegergrundstücksbezogene Begutachtung, wobei aber durchaus Unterschiede bei den einzelnen Grundstücken vorhanden sind.

Mit Berücksichtigung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Immissionsduldung), die in § 9 des Kaufvertrages aufgeführt ist, bewertet der Gutachterausschuss den nördlichen Teil mit ca. 15 % bis 20 % des Bodenrichtwertes.

Daraus ergibt sich folgender Wert:

Bodenrichtwert: 340,- €/m²

ca. 15 % bis 20 % des Bodenrichtwertes: 60,- €/m²

Der Gutachterausschuss legt den Bodenwert für die nördliche Teilfläche mit 60,- €/m² fest.

Dieser Wert wird durch Untersuchungen, die der Literatur *Sprengnetter* zu entnehmen sind, bestätigt, wonach Flächen mit Gartennutzung oder Hinterland in Innenbereichslagen mit einem Wert von ca. 15 % bis 35 % vom Bodenrichtwert für Wohnbauflächen bewertet werden.

Teilfläche 2:

Die zweite Teilfläche, mit einer Fläche von ca. 2.000 m², wird von der Stadt als P&R-Anlage ausgebaut.

Nach Aussage der Stadt Rödermark sollen diese Parkplätze kostenlos zur Verfügung gestellt werden.

Für diese Fläche ergeben sich nach Schätzung der Gutachter etwa **50 Stellplätze**. Die **monatliche Miete** für einen Stellplatz wird nach gutachterlichem Ermessen mit 25,- € festgelegt. (siehe auch Literatur (*Kleiber*) mit 15,- € bis 50,- €)

Der **Reinertrag** ergibt sich dann aus dem Rohertrag (Jahresmiete) abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Reinertrag ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch eine angemessene Verzinsung des Bodenwerts (Liegenschaftszinssatz) ergibt.

Unter **Bewirtschaftungskosten** versteht man jene Kosten des Vermieters, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung laufend erforderlich sind.

Die Bewirtschaftungskosten werden als pauschalierte Kosten in % der Jahresnettokaltmiete angegeben.

Im vorliegenden Fall setzt der Gutachterausschuss die Bewirtschaftungskosten mit 20 % an.

Der **Liegenschaftszinssatz** ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. (s. WertV §§11)

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes wird aus tatsächlich gezahlten Kaufpreisen abgeleitet und ist abhängig von der Grundstücksart, der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und der räumlichen Lage.

Bei der folgenden Berechnung wird ein Liegenschaftszinssatz von 6,0 % angesetzt.

Die **Gesamtnutzungsdauer** wird mit 35 Jahren festgelegt.

Die **Investitionskosten** werden als pauschalierte Kosten (Wertminderung) angesetzt.

Die Ausbaurkosten für die P&R-Anlage schätzt der Gutachterausschuss auf 55.000 €. (siehe auch Literatur (*Kleiber*) mit 1.000 bis 3.000 €/Parkplatz)

Für einen zu errichtenden Zaun werden laut Angaben der Stadt Rödermark 20.000 € in Ansatz gebracht.

(s. Kap. 1.4 bzw. § 12 des Kaufvertrages)

Der **Kapitalisierungsfaktor** ist abhängig vom Liegenschaftszinssatz und der Gesamtnutzungsdauer und wird der WertV entnommen.

Ertragswert-
ermittlung

Daraus ergibt sich folgende Bodenwertermittlung:

Ausgangsdaten:

1 Flächengröße:	2.000 m ²
2 Anzahl der Stellplätze:	ca. 50
3 Mietansatz pro Stellplatz:	25,- €/monatlich
4 Ausbaukosten geschätzt:	55.000,- €

Bodenwertermittlung:

5 Jährlicher Rohertrag: (Ziff. 2 *Ziff. 3 *12)	15.000,- €
6 abzüglich Bewirtschaftungskosten:	20 %, entspricht 3.000,- €
7 Jährlicher Reinertrag: (Ziff. 5 minus Ziff. 6)	12.000,- €
8 Nutzungsdauer:	35 Jahre
9 Liegenschaftszinssatz:	6 %
10 Kapitalisierungsfaktor:	14,5
11 Anteil der Aufbauten am Ertrag: (Ziff. 4 / Ziff. 10)	3.790,- €
12 Anteil des Bodens am Ertrag: (Ziff. 7 minus Ziff. 11)	8.210,- €
Rentierlicher Bodenwert: (Ziff. 12 / Ziff. 9)	136.850,- €
Investitionskosten: Errichtung eines Zauns:	20.000,- €
13 Bodenwert:	116.850,- €

Bei einer Fläche von ca. 2.000 m² ergibt sich ein Bodenwert von 58,40 €/m².
Der Gutachterausschuss legt den Wert für die südliche Teilfläche mit gerundet
60,- €/m² fest.

Der Gutachterausschuss legt den Bodenwert für die gesamte Teilfläche
(nördlicher und südlicher Bereich) mit 60,- €/m² fest.

3.5.1 Wert des Grundstücks

Bei einer Fläche von gesamt ca. 3000 m² und einem ermittelten Bodenwert von 60,-- €/m² ergibt sich ein Betrag von

180.000,-- €.

4. Verkehrswert

Aus der vorgenannten Berechnung zur Ableitung des Bodenwerts ergibt sich für das zu bewertende Grundstück ein Wert von

180.000,-- €.

**Ergebnis der
Wertermittlung**

Der Gutachterausschuss ist der Auffassung, dass dieser Bodenwert im Verkaufsfalle für das Bewertungsobjekt zu erzielen ist und ermittelt den **Verkehrswert der Liegenschaft** zum Wertermittlungstichtag 25.05.2009 gerundet mit

180.000,-- €

an.

Darmstadt, den 25.05.2009

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
und sonstige Wertermittlungen
für den Bereich des Landkreises Offenbach

Prof. Pilz

Vorsitzender des Gutachterausschuss

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit der Urschrift wird beglaubigt.
Michelstadt, den 27.05.2009

(Mattersberger)
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

5. Literaturverzeichnis

Sprengnetter, Hans Otto: Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien; Loseblattsammlung, Wertermittlungs*Forum*, in der jeweils aktuellen Fassung

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

Sprengnetter, Hans Otto:
WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung, Version 4.0, Wertermittlungs*Forum*, Sinzig

Kleiber – Simon – Weyers:
Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch, 4. Auflage 2002

Sandner / Weber:
Lexikon der Immobilienwertermittlung, 2. Auflage 2007

Gerardy – Möckel – Troff:
Praxis der Grundstücksbewertung; Loseblattsammlung in der jeweils aktuellen Fassung

Rössler/Langner u.a.
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

Gutachterausschüsse beim AfB Heppenheim
Grundstücksmarktbericht – Daten des Immobilienmarktes Südhessen
Gesamtausgabe 2009

6. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1

Überörtliche Lage:

Ausschnitt aus der Topografischen Karte im Maßstab 1:25.000

Anlage 2

Lage im Ort:

Luftbildaufnahme im Maßstab 1:7.500

Anlage 3

Lage im Ort:

Ausschnitt aus DATA-Street

Anlage 4

Nachbarschaft:

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000

Anlage 5

Bilder des Bewertungsobjekts

Anlage 6

Zu bewertende Fläche
