

Dipl. - Kfm. Steffen Löw



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Region Mittelhessen

Personalzertifizierung
Zertifikat Nr. 1005-011
DIN EN ISO/IEC 17024

Amtsgericht Rüsselsheim

Johann-Sebastian-Bach-Straße 45
65428 Rüsselsheim



**Zertifizierter Sachverständiger für
die Markt- und Beleihungs-
vermittlung von Wohn- und Ge-
werbeimmobilien,
ZIS Sprengnetter Zert (WG)**

65594 Runkel-Dehrn
Niedertiefenbacher Weg 11d
Telefon 06431 973857
Fax 06431 973858
eMail: info@buero-loew.de
web: www.sv-loew.de

Datum: 27.02.2026 /c

Az.: 43 K 1/25-sl-zv-agrüs

GUTACHTEN

**über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das als Bauplatz
genutzte Grundstück in 65451 Kelsterbach, Am-Graf-de-Chardonnet-Platz**



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 22.12.2025 ermittelt mit rd.

4.100.000 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 29 Seiten. Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Zum Auftrag	4
1.1.8	Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation	4
1.2	Zum Objekt	5
1.3	Zu den Ausführungen in diesem Gutachten	8
1.4	Allgemeine Maßgaben	8
2	Grundstücksbeschreibung.....	9
2.1	Grundstücksdaten	9
2.2	Tatsächliche Eigenschaften.....	9
2.2.1	Lage des Grundstücks innerhalb des Stadtteils.....	9
2.2.2	Lage der Stadt.....	10
2.2.3	Infrastruktur.....	10
2.3	Planungsrechtliche Gegebenheiten – zum Wertermittlungsstichtag	10
2.3.1	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	10
2.3.2	Festsetzungen im Bebauungsplan „Nr. 1/2007“	11
2.3.3	Bodenordnung	11
2.3.4	Entwicklungsstufen und Erschließungszustände	11
2.3.5	Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten	12
2.4	Grundstücksbeschaffenheit	12
2.5	Erschließung	12
2.6	Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	12
2.7	Baugrund, Grundwasser	13
2.8	Immissionen, Altlasten	13
2.9	Rechtliche Gegebenheiten	13
3	Ermittlung des Verkehrswerts.....	14
3.1	Grundstücksdaten	14
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung	14
3.3	Bodenwertermittlung	14
3.4	Vergleichswertermittlung	15
3.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	15
3.4.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe..	16
3.5	Verkehrswert.....	17
4	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	19
5.	Verzeichnis der Anlage.....	20

1 Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, genutzt als Bauplatz

Objektadresse: Am-Graf-de-Chardonnet-Platz
65451 Kelsterbach

Grundbuchangaben:	Grundbuch	Blatt	laufende Nummer
	Kelsterbach	7922	1

Katasterangaben:	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
	Kelsterbach	4	80/13	6.000 m ²

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Rüsselsheim

Johann-Sebastian-Bach-Straße 45
65428 Rüsselsheim

Auftrag vom 18.11.2025

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der
Veräußerung

Wertermittlungstichtag: 22.12.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 22.12.2025

1.1 Zum Auftrag

1.1.1 Mieter

Es sind Pächter vorhanden.

1.1.2 Gewerbebetrieb

Unter der Objektadresse ist kein Gewerbe gemeldet.

1.1.3 Maschinen oder Betriebseinrichtungen

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorgefunden.

1.1.4 Hausschwamm

unbebautes Grundstück

1.1.5 Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Es wurden keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

1.1.6 Energieausweis

unbebautes Grundstück

1.1.7 Altlasten

Es sind Altlasten vorhanden.

1.1.8 Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden teilweise mündlich eingeholt. Da diese Angaben letztendlich nicht abschließend auf ihre Richtigkeit überprüft werden können, muss aus Haftungsgründen die Empfehlung ausgesprochen werden, vor einer vermögenswirksamen Disposition von der jeweils zuständigen Stelle und von der Eigentümerin schriftliche Bestätigungen einzuholen.

1.2 Zum Objekt

1. Objektbeschreibung

Das Bewertungsgrundstück liegt im Stadtgebiet Kelsterbach und ist unbebaut; es handelt sich um eine seit längerer Zeit brachliegende Fläche.

Laut Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 15.12.2025 ist das Grundstück als „Altlast – in Sanierung (Sicherung)“ eingestuft.

Es bestehen insbesondere noch keine abschließenden Erkenntnisse zum Wirkungspfad „Boden – Mensch“, da entsprechende Gefährdungsabschätzungen noch nicht vorliegen oder abgeschlossen sind. Für Bauvorhaben könnten daher Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden.

Die Untersuchungen zeigten in Teilbereichen erhöhte Schadstoffgehalte, u.a. an PAK, Arsen und Blei. Die künstliche Auffüllung beträgt im Schnitt 3,5 m, stellenweise bis 5 m Tiefe. Umfangreiche Untersuchungen ergaben, dass insbesondere für die Nutzung als Gewerbe- oder Industriegebiet Überschreitungen relevanter Prüfwerte (Benzo(a)pyren und Blei) vorliegen. Das bedeutet, dass gemäß Bescheid des Regierungspräsidiums entweder Gefährdungsabschätzungen durchgeführt oder Sicherungsmaßnahmen entsprechend der späteren Nutzung vorzusehen sind.

Der endgültige Umfang erforderlicher Maßnahmen hängt davon ab, ob und welche Bodeneingriffe stattfinden.

2. Altlastensanierung und Kostenabschätzung

Für den Fall einer Entwicklung des Grundstücks mit (tiefgründigen) Bodeneingriffen (z.B. Bau einer Tiefgarage) ist nach vorliegendem Kostenüberschlag (entsprechendes Fachunternehmen vom 16.06.2023) mit Entsorgungs- und Sanierungskosten in Höhe von ca. 1,94 Mio. € netto zu rechnen. Ob zum Wertermittlungsstichtag die Kosten seit dem 16.6.2023 weiter gestiegen sind, ist derzeit nicht bekannt.

Die Schätzung des Unternehmens basiert auf:

- Annahme eines vollständigen Aushubs belasteter Böden in einer Fläche von 6.000 m²
- Differenzierter Bewertung der Schadstoffklassen und Entsorgungskosten
- Berücksichtigung von Ingenieurleistungen, aber ohne weitere oberflächenentsiegelnde/wiederauffüllende Maßnahmen.

Die Sachverständigen weisen dabei auf erhebliche Unsicherheiten und potentielle Kostensteigerungen durch neue Vorschriften, unzureichende Erforschung und Preisentwicklung hin.

3. Planungsrechtliche Entwicklung

Nach Rücksprache mit der Stadt Kelsterbach besteht derzeit ein Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans. Ziel ist, die Nutzung vom reinen Gewerbegebiet in ein Misch- oder Urbanes Gebiet zu ändern. Laut Auskunft der Stadt ist es sehr wahrscheinlich, dass diese Änderung binnen ca. 15 Monaten rechtskräftig wird. Die angrenzenden Bodenrichtwertzonen für Mischnutzung liegen derzeit bei etwa 775–850 €/m² (Mittelwert: ca. 800 €/m²). Der aktuelle Bodenrichtwert für gewerbliche Flächen liegt bei 300 €/m². Eine wohnbauliche Nutzung mit eventuell verpflichtender Realisierung z. B. von Tiefgaragen – und damit Bodeneingriffen – wird aus Sicht der Stadt nicht ausgeschlossen.

4. Bewertungsmethodik und Zwischenstand

Ein rein auf den heutigen Rechtsstand abstellender Verkehrswert würde die zukünftigen, bereits am Markt berücksichtigten Entwicklungen unzureichend widerspiegeln. Deshalb beruht die nachfolgende Wertermittlung auf einer Wahrscheinlichkeitsgewichtung der (sehr wahrscheinlichen) Entwicklungsoption. Dabei wird der künftig erwartete höhere Bodenrichtwert diskontiert (Liegenschaftszinssatz: 2 % p.a.) und entsprechend der (hier angenommenen) Wahrscheinlichkeit zu 80 % angesetzt, das Restrisiko (20 %) mit dem aktuellen Wert bewertet.

Rechnung (Beispiel, bezogen auf 1 m²):

- Bodenwert nach Umnutzung, diskontiert:

$$\frac{800 \text{ €}}{(1 + 0,02)^{1,25}} \approx 780,49 \text{ €}$$

- Erwartungswert:

$$0,8 \times 780,49 \text{ €} + 0,2 \times 300 \text{ €} \approx 684,39 \text{ €/m}^2$$

Der für das Bewertungsobjekt marktgerecht zu berücksichtigende Bodenwert beträgt daher (vor Abzug Altlastenkosten) 684,39 €/m².

5. Berücksichtigung der Altlasten-Kosten

Gemäß Kostenüberschlag sind zum 16.6.2023 für eine baureife Herstellung mit Aushub/Entsorgung der Auffüllungen, abhängig von der Nutzung, rund 1.940.000 € netto zuzüglich Mehrwertsteuer zu veranschlagen. Hierbei sind die wesentlichen Risiken und Unsicherheiten zu beachten, insbesondere die teils geringe Datenbasis zu Schadstoffen, unsichere künftige Einstufungen und stark schwankende Entsorgungskosten. Je nach Ausgestaltung des Projektes könnten diese Kosten höher oder niedriger ausfallen; das Risiko verbleibt beim Erwerber.

6. Final gewählter Bewertungsansatz und Hinweise zur Verkehrswertfindung

Vor dem Hintergrund der beschriebenen Rahmenbedingungen, insbesondere der geplanten planungsrechtlichen Entwicklung, der Diskontierung künftiger Bodenrichtwerte und der mit erheblichen Unsicherheiten behafteten Sanierungskosten, wird der Wert im vorliegenden Gutachten auf **684,39 €/m²** festgelegt. Es wird davon ausgegangen, dass keine Bodenbewegungen stattfinden.

Dabei ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass es sich hierbei um einen möglichen Ansatz zur Herleitung des Verkehrswerts handelt, der unter den getroffenen Annahmen, Wahrscheinlichkeitsgewichtungen und derzeit bekannten planungsrechtlichen, umwelt- und kostenbezogenen Rahmenbedingungen nachvollziehbar erscheint.

Kritische Hinweise zur Übertragbarkeit:

Der abgeleitete Verkehrswert gilt nur unter den genannten Rahmenannahmen und kann sich bei abweichenden rechtlichen Voraussetzungen, anderen verfolgten Nutzungskonzepten, baurechtlichen Vorgaben (z. B. Herstellung von Tiefgaragenstellplätzen zur Einhaltung einer Stellplatzsatzung bei Wohnnutzung) oder geänderter Art und Umfang der Erdarbeiten (z. B. vollständiger oder teilweiser Bodenaustausch) zum Teil deutlich verschieben.

Der gewählte Ansatz spiegelt eine gegenwärtig plausibel erscheinende Lösung wider, ersetzt aber nicht die abschließende Beurteilung künftiger Anforderungen durch die zuständigen Behörden und kann durch neue Erkenntnisse, Kostenentwicklungen oder auflagenbedingte Veränderungen erhebliche Anpassungen des Verkehrswerts erforderlich machen.

1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten

Die textlichen (und tabellarischen) Ausführungen sowie die in der Anlage abgelichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit.

1.4 Allgemeine Maßgaben

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

- den Baugrund
- das Grundwasser
- Bergsenkungsschäden

durchgeführt wurden.

Gegebenenfalls sich hieraus ergebende Auswirkungen sind im Verkehrswert nur in dem Maße wertmindernd (nicht tatsächlich) berücksichtigt, wie sie sich offensichtlich auf die Preisfindung eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmers auswirken würden.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksdaten

Ort:	65451 Kelsterbach		
Straße und Hausnummer:	Am-Grad-de-Chardonnet-Platz		
Amtsgericht:	Rüsselsheim		
Grundbuch von:	Kelsterbach Blatt 7922		
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Kelsterbach lfd. Nr. 1	Flur 4	Flurstück 80/13 Größe: 6.000 m ²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche		
Mieter:	Es sind Pächter vorhanden		

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Stadt Kelsterbach:	Einwohnerzahl:	ca. 17.300
---------------------------	----------------	------------

2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb des Stadtteils

Lage:	Gewerbegebiet	
Entfernungen:	Entfernung zum Stadtzentrum von Kelsterbach:	ca. 2 km
	Entfernung zu einer Hauptstraße:	ca. 200 m
	Entfernung zur nächsten Bushaltestelle:	ca. 150 m
	Entfernung zum nächsten Bahnhof:	ca. 450 m

Verkehrslage des Grundstücks:	sehr gute Verkehrslage
--	------------------------

Wohnlage	gute Wohnlage
-----------------	---------------

Nachbarschaft und Umgebung:	Wohnen; Gewerbe, Main ,S-Bahn, Nahversorgung
--	--

2.2.2 Lage der Stadt

Landkreis: Groß-Gerau

Regierungsbezirk: Darmstadt

Bundesland: Hessen

Entfernungen zu zentralen Orten in der Region:

zur Landeshauptstadt Wiesbaden	ca. 25 km
nach Frankfurt zum Flughafen	ca. 5 km
nach Frankfurt	ca. 18 km
zur Kreisstadt Groß-Gerau	ca. 20 km
nach Darmstadt	ca. 32 km

nächster Anschluss an eine Bundesautobahn:

A 3 von Emmerich nach Passau Anschluss Kelsterbach	ca. 3 km
A 3 Anschluss Raunheim	ca. 5 km

2.2.3 Infrastruktur

Sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen, wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, ärztliche und zahnärztliche Versorgung, Apotheken, Bankzweigstellen und Postfilialen sind in ausreichendem Angebot in der Stadt Kelsterbach vorhanden.

Ein Gymnasium ist in Raunheim vorhanden.

Das nächsten Krankhäuser befindet sich in Frankfurt-Höchst und Rüsselsheim.

2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten – zum Wertermittlungsstichtag

2.3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Gebietsausweisung: G – gewerbliche Baufläche

2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan „Nr. 1/2007“

Art der baulichen Nutzung: GE -Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl	GRZ	0,8
Geschossflächenzahl	GFZ	1,6
Zahl der Vollgeschosse		

Anmerkung: Oberkannte 20 Meter, abweichende Festsetzung siehe
Bebauungsplan der Stadt Kelsterbach

2.3.3 Bodenordnung

Das zu bewertende Grundstück ist gemäß Grundbuchauszug
vom 05/12/23 Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.3.4 Entwicklungsstufen und Erschließungszustände (Grundstücksqualität)

**Zustände und Entwicklung
von Grund und Boden
gemäß § 3 ImmoWertV21:**

baureifes Land

Erschließungszustände:

teilweise erschlossen

Hinsichtlich der technischen Infrastruktur legt dieses Gutachten die Situation bis zur Grundstücksgrenze (gesicherte Anschlussmöglichkeit an das öffentliche Netz) zugrunde.

Es wurden keine pauschalen Wertabschläge für die ‚Versorgung & Erschließung‘ angesetzt. Etwaige Mehraufwendungen für die **technische Feinverteilung auf dem Grundstück selbst** (z. B. aufgrund der Grundstückstiefe, erforderlicher Trassenanpassungen oder der Beseitigung alter Leitungsbestände des Vornutzers) sind in der Wertermittlung nicht als gesonderte Wertminderung des Grund und Bodens berücksichtigt.

Das Gutachten geht davon aus, dass diese Kosten für die **nichtöffentliche Erschließung** (Leitungsführung ab Grundstücksgrenze) der Sphäre der künftigen Bebauung zuzuordnen sind und als Bestandteil der üblichen Herstellkosten des geplanten Neubaus kalkuliert werden müssen, ohne den Bodenwert per se zu mindern, sofern die grundsätzliche Anschlussfähigkeit an die öffentliche Versorgung gesichert ist

2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.4 Grundstücksbeschaffenheit

topografische Grundstückslage:	eben
Grundstücksform:	regelmäßig
Höhenlage zur Straße:	normal
Grundstückslage:	Mehrfrontengrundstück

2.5 Erschließung

Verkehrsbelastung:	reger Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahnen asphaltiert
Straßenbeleuchtung:	vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	soweit bekannt, Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung, Telefonanschluss

2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung:	keine
Grundstückseinfriedung:	keine vorhanden

2.7 Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Es besteht vermutlich keine Gefahr von Grundwasserschäden, Hochwasserschäden und Bergsenkungsschäden.

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

2.8 Immissionen, Altlasten

Immissionen: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren durchschnittliche Immissionen durch Lärm (Straßenverkehr, Bahn, Flugverkehr) feststellbar.

Altlasten: Es sind Altlasten vorhanden.

Die Auswirkungen der Altlasten sind nur in einem gesonderten Gutachten von einem hierfür besonders geeigneten Institut oder Sachverständigen festzustellen.

2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: In Abteilung II des Grundbuches bestehen keine wertrelevanten Eintragungen.

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

Nicht eingetragene Lasten und Rechte: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden. Es wurden vom Sachverständigen diesbezüglich auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragung.

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Bauplatz genutzte Grundstück in 65451 Kelsterbach, Am-Graf-de-Chardonnet-Platz zum Wertermittlungsstichtag 22.12.2025 ermittelt.

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Kelsterbach	7922	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kelsterbach	4	80/13	6.000 m ²

3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

3.3 Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts	
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	= 684,39 €/m ² ¹
Fläche (m ²)	× 6.000,00 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=4.106.340,00 € <u>rd.4.100.000,00 €</u>

¹ Siehe Seiten 5-7

3.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		4.100.000,00 €
Vergleichswert	=	4.100.000,00 €

3.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

3.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

3.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten, die nicht in allen wertrelevanten Bereichen dem Standard entsprechen oder über dem Standard liegen, in erhöhtem Maße zu. Auch ist jeweils die bauliche Beschaffenheit zu berücksichtigen.

Wertveränderungen, die nach dem Wertermittlungsstichtag eingetreten sind, bleiben unberücksichtigt.

Der Verkehrswert für das als Bauplatz genutzte Grundstück in 65451 Kelsterbach, Am-Graf-de-Chardonnet-Platz

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kelsterbach	7922	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Kelsterbach	4	80/13

wird zum Wertermittlungsstichtag **22.12.2025** mit rd.

4.100.000 €

in Worten: vier Millionen einhunderttausend Euro geschätzt.

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

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

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Die Wertermittlungsobjekte wurden von meinem Mitarbeiter und mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Runkel-Dehrn, 27.02.2026

Dipl.-Kfm. Steffen Löw

Urhaberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. **Ich weise ausdrücklich daraufhin, dass ich einer Weitergabe des Gutachtens an Dritte außerhalb dieses Verfahrens und zu anderen Zwecken als dem Grund der Beauftragung nicht zustimme.** Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

HBO:

Hessische Bauordnung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 18.12.2025) erstellt.