

Gutachten

Marktwert i. S. d. § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 24-000134

Mehrfamilienhaus

PLZ, Ort	65474 Bischofsheim b Rüsselsheim
Straße	Eleonorenstr. 1
Bundesland	Hessen
Auftraggeber	Amtsgericht Groß-Gerau
Aktenzeichen	24 K 8/24
Gutachter/in	Oliver M. Margraf
Wertermittlungsstichtag	09.08.2024
Qualitätsstichtag	09.08.2024



Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

740.000 EUR

16,3-fache Jahresrohertrag
2.080 EUR/m² WNfl.

Dieses Gutachten enthält 88 Seiten mit 104790 Zeichen (117630 inkl. Leerzeichen) inkl. Anlagen.

Zusammenfassende Darstellung

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um das Volleigentum an dem 419 m² großen Grundstück (Flurstück 263/2) in durchschnittlicher Lage von Bischofsheim (Landkreis Groß-Gerau). Das Grundstück ist bebaut mit einem ca. 1967 erstellten Wohnimmobilie. Das unter Steildach in Massivbauweise errichtete, unterkellerte zweigeschossige Mehrfamilienhaus nebst ausgebautem Dachgeschoss verfügt über ca. 356,01 m² Wohnfläche. Aufgeteilt in eine Erdgeschoßwohnung mit ca. 111,43 m² Wohnfläche, zwei Wohnungen im ersten Obergeschoss mit ca. 100,81 m² sowie ca. 70,77 m² Wohnfläche und eine Dachgeschosswohnung mit ca. 73 m² Wohnfläche nebst einer Garage. Das Wohnhaus zeigt altersbedingte Abnutzungserscheinungen auf. Die Ausstattung und der Zustand der besichtigten Wohnungen sind als durchschnittlich bis gut einzustufen.

Margraf & Partner
Friedhofstraße 15
63150 Heusenstamm

info@oliver-margraf.de
www.oliver-margraf.de

Tel.: 06106 666 111
Fax.: 06106 6398544

DE36505201900342666337
USt-Id.Nr. DE 244914746

Oliver M. Margraf

Dipl.- Immobilienökonom (ADI)
Dipl.- Immobilienwirt / Dipl.- Sachverständiger
V. d. IHK Offenbach öffent. best. u. vereid.
Sachverständiger f. d. Bewertung v.
bebauten und unbebauten Grundstücken
DIAZert W+G (DIN EN ISO/IEC 17024)

Maarten C. L. Fijnaut MRICS
LL.M / Immobilienökonom (IREBS)
CIS HypZert (F) (DIN EN ISO/IEC 17024)

HypZert 

Zusammenfassung des Wertermittlungsergebnisses

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	240.925
	Sachwert	678.000
	Ertragswert	782.000
Abschläge	Sicherheitsabschlag kein vollständiger Zugang	5,00% 39.100
Marktwert	Ableitung vom Ertragswert	740.000
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNfl.	2.080
	x-fache Jahresmiete	16,30
	RoE Wohnen / Gewerbe	100 /
	Bruttorendite (RoE/x)	6,12%
	Nettorendite (ReE/x)	5,05%
Mietfläche	Wohnfläche	356,01m ²
	Nutzfläche	
	Σ	356,01m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	45.267
	Jahresreinertrag	37.390
Liegenschaftszinssatz	Wohnen	2,25%
	Gewerbe	
	i.D.	2,25%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	17,40%
	Gewerbe	
	i.D.	17,40%

Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine personenbezogenen Daten veröffentlicht.
12. Juni 2024
Groß-Gerau
Bischofsheim

Eigentümer/in
Grundbuchauszug vom
Amtsgericht
Grundbuch von

Lfd. Nr.:	Flur:	Flurstück:	Fläche:
1	1	263/2	419,00 m ²

Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche: m ² x EUR/m ²	Nebenfläche 1: m ² x EUR/m ²	Nebenfläche 2: m ² x EUR/m ²	rentierl. Anteil:	Bodenwert:
Flurstück 263/2	419 575,00			Ja	240.925 EUR

Grundstücksfläche lt. Grundbuch
davon zu bewerten 419,00 m²
419,00 m²

Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
Mehrfamilienhaus	1967	70 Jahre	24 Jahre	614,37 m ² BGF
Garage	1967	70 Jahre	24 Jahre	39,37 m ² BGF

Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
Mehrfamilienhaus	356,01 m ²	0 m ²
Garage	0 m ²	0 m ²
	Σ 356,01 m ²	Σ 0 m ²
WNFI. (gesamt)		356,01 m ²

SWOT-Analyse

Interpretation und Würdigung der Analyseergebnisse (SWOT-Analyse)

In Ergänzung zu allgemeinen Standort- und Marktentwicklungen werden die Chancen und Risiken des Bewertungsobjektes anhand der Zusammenhänge, also die Wechselbeziehungen zwischen Objekt, Standort und Markt gegenübergestellt. Diese sind abhängig von deren Zukunftserwartungen und darüber hinaus von den allgemeinen Marktverhältnissen (Angebot und Nachfrage auf dem Immobilienmarkt), den Kapitalmärkten sowie den politischen und sozialen Rahmenbedingungen. Die Würdigung aller analysierten Daten und Informationen aus der Primär- und Sekundärerhebung erfolgt insbesondere durch die Herausarbeitung der konkreten Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken des individuellen Bewertungsgegenstandes in seiner Gesamtheit im Vergleich zu generell vergleichbarer Nutzungs- und Objekttypen.

Stärken

- Lage in prosperierendem Wirtschaftszentrum und damit verbundener Arbeitsplatz-zentralität

Schwächen

- das Gebäude weist eine teilmodernisierte Ausstattung auf, es sind allerdings Mängel festzustellen
- Baujahr und damit verbundene bautechnische Eigenschaften sowie verwendete Baustoffe

Chancen

- Gentrifizierung / sozioökonomischen Strukturwandel des Viertels durch Attraktivitätssteigerung
- Weiter-/Nachvermietung

Risiken

- Phase des derzeitigen Immobilienzyklus
- Auswirkungen der geopolitischen Unruhen
- Entwicklung der Kapitalmarktzinsen
- Abschwächung des Marktes mit sinkenden Mieten und Kaufpreisen

Vermietbarkeit

leicht überdurchschnittlich

Während die Neubautätigkeit zurückgeht, ist der Vermietungsmarkt insgesamt intakt, die Leerstände sind gering und die Mieten steigen tendenziell.

Verwertbarkeit / Verkäuflichkeit

durchschnittlich

Die Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern und das Angebot ist ausgeglichen.

Drittverwendungsfähigkeit

durchschnittlich

Im Hinblick auf die Nachfragesituation für vergleichbare Objekte in dieser Lage ist ein ausreichend großer Interessentenkreis vorhanden, der eine weitere (gleichlautende) Nutzung sicherstellt.

Objektspezifisches Risiko

normal

Es sind keine über das normale Maß hinausgehenden Objektrisiken, die die Werthaltigkeit beeinträchtigen könnten, erkennbar.

Inhaltsverzeichnis

1.	Auftraggeber und Zweck der Gutachtenerstellung.....	6
2.	Grundlagen der Wertermittlung.....	6
	Ortstermin und Besichtigung.....	8
	Vorliegende bewertungsrelevante Unterlagen und Informationen.....	8
3.	Grundbuch, Rechte und Belastungen.....	9
	Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II.....	9
4.	Beschreibung und Beurteilung.....	10
	Lagebeschreibung.....	10
	Grundstücksbeschreibung.....	12
	Gebäudebeschreibung.....	15
	Ausstattung Geschoss- / Raumebene.....	18
5.	Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt.....	22
6.	Beschreibung der Wertermittlungsverfahren.....	28
	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	29
7.	Ermittlung des Bodenwertes.....	31
	Methodik der Bodenwertermittlung.....	31
	Bewertungsparameter der Bodenwertermittlung.....	32
8.	Ermittlung des Sachwertes.....	34
	Methodik der Sachwertermittlung.....	34
	Sachwertermittlung.....	35
	Bewertungsparameter der Sachwertermittlung.....	37
9.	Ermittlung des Ertragswertes.....	40
	Methodik der Ertragswertermittlung.....	40
	Ertragswertermittlung.....	41
	Bewertungsparameter Ertragswertermittlung.....	44
10.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG).....	52
11.	Ergebnis Marktwert (Verkehrswert).....	54
12.	Fragen des Amtsgerichts.....	56
13.	Anlagenverzeichnis.....	57
	Fotodokumentation.....	57
	Lageplan, Karten, Grundrisspläne (nicht detailgetreu).....	62
	Allgemeine Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung.....	77
	Wesentliche rechtliche Grundlagen.....	81
	Abkürzungsverzeichnis.....	82
	Literaturverzeichnis.....	86

1. Auftraggeber und Zweck der Gutachtenerstellung

Auftraggeber	Amtsgericht Groß-Gerau
Eigentümer gemäß Grundbuch	Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine personenbezogenen Daten veröffentlicht.
Zweck der Gutachtenerstellung	Das nachfolgende Wertgutachten soll den Verkehrswert des vorgenannten Bewertungsgegenstandes im Sinne des § 194 Baugesetzbuch bestimmen. Es dient zur Vorbereitung der Entscheidung über die Festsetzung des Verkehrswertes nach § 74a Abs. 5 ZVG.

2. Grundlagen der Wertermittlung

Gesetze und Richtlinien	<ul style="list-style-type: none">• Baugesetzbuch• Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)• Wertermittlungsrichtlinien (WertR)• Einschlägige Fachliteratur
--------------------------------	---

Sachverhaltsfeststellungen	<p>Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Für verdeckte oder verschwiegene Mängel sowie falsche Angaben in den vorgelegten Unterlagen wird keine Haftung übernommen.</p>
-----------------------------------	---

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um ein Wertermittlungsgutachten und nicht um eine Bauzustandsfeststellung handelt. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Es werden in diesem Gutachten ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse ohne Grundwassereinflüsse des Grundstücks und Kampfmittelfreiheit unterstellt. Ferner erfolgten keine Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien. Sollten solche dennoch vorhanden sein, wären ihre Auswirkungen nur in einem gesonderten Gutachten von einem hierfür geeigneten Institut oder Sachverständigen festzustellen.

Eine technische Due Diligence mit Funktionsprüfungen der Haustechnik (Heizung, Elektro, Frisch- und Brauchwasser) wurde nicht durchgeführt. Bauschäden wurden berücksichtigt, soweit sie im Rahmen einer einmaligen Begehung sichtbar waren.

Beschreibungen	<p>Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten, sondern als Grobübersicht. Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertschätzung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins oder Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.</p>
-----------------------	--

Betriebliche Einbauten und Einrichtungen, die nicht Bestandteil des Grundstücks sind (§ 97 BGB), sowie bewegliche Güter bleiben bei

der Wertermittlung unberücksichtigt, soweit diese nicht gesondert ausgewiesen werden.

Aus Datenschutzgründen unterbleiben alle personenbezogenen Angaben. Von dem Ausschluss der personenbezogenen Angaben sind sowohl die textlichen Ausführungen als auch die Anlagen des Gutachtens betroffen. Insofern weicht der Umfang (nicht jedoch die Bearbeitungstiefe) des vorliegenden Gutachtens aus Datenschutzgründen von den üblichen Anforderungen an Verkehrswertgutachten ab.

Verwendung des Gutachtens

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den oben angegebenen Zweck durch den Auftraggeber zu verwenden, da gegebenenfalls in der Wertableitung auftrags- oder verfahrensbedingte Besonderheiten zu berücksichtigen sind. Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwendung des Gutachteninhalts und seiner Anlagen bedarf einer Rückfrage und schriftlichen Genehmigung durch den Unterzeichner.

Ortstermin und Besichtigung

Objektbesichtigungstag: 09.08.2024
Besichtigungsumfang: Innen- und Außenbesichtigung

Das Bewertungsgrundstück wurde von dem Sachverständigen am 09.08.2024 besichtigt. Im Ortstermin waren die zwei Wohnungen im ersten Obergeschoss sowie die Dachgeschosswohnung zugänglich. Der Zugang zur Wohnung im Erdgeschoss und den Flächen im Untergeschoss sowie die Garagen wurde nicht ermöglicht.

Während des Ortstermins wurden handschriftliche Notizen gefertigt, ein mit Diktiergerät mündliches Protokoll erstellt und Fotos aufgenommen, die den Istzustand dokumentieren. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit, Eigenschaften der baulichen Anlagen zum Grund und Boden erfolgen ausschließlich nach den vorgelegten sowie eingeholten Unterlagen. Baugrund-, Altlasten- und Kampfmitteluntersuchungen wurden nicht vorgenommen und sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Alle Feststellungen des Sachverständigen wurden nur durch Inaugenscheinnahme getroffen. Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass die einschlägigen Vorschriften und Normen der Tragwerksplanung, des Brandschutzes, des Schall- und Wärmeschutzes eingehalten werden.

Vorliegende bewertungsrelevante Unterlagen und Informationen

Bei der Erstellung des Gutachtens standen dem Sachverständigen die nachfolgend aufgeführten Unterlagen und Informationen zur Verfügung:

Art der Unterlage:	Status:	Zusatz:	angefordert:	erhalten:	Dokument vom:
Ansichten	vorhanden	undatiert			
Auskunft Altlastenverzeichnis	vorhanden				17.07.2024
Auskunft Baulastenverzeichnis	vorhanden				05.09.2024
Auskunft Bauplanungsrecht	vorhanden	Internetrecherche			
Flurkarte	vorhanden				15.08.2024
Grundbuchblatt	vorhanden				12.06.2024
Grundrissplan	vorhanden	undatiert			
Grundstücksmarktbericht	vorhanden	2024			
Paket Unwetterrisiko	vorhanden	Bestellnr. 02857743	17.08.2024	17.08.2024	17.08.2024

Der nachfolgenden Bewertung liegen die vorgenannten Unterlagen sowie die bewertungsseitig getroffenen Annahmen zugrunde. Im Falle hiervon abweichender Sachverhalte ist gegebenenfalls eine Nachbewertung erforderlich.

3. Grundbuch, Rechte und Belastungen

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks dargestellt.

Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 12. Juni 2024.

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß Unterlagen beim Amtsgericht Groß-Gerau im Grundbuch von Bischofsheim geführt.

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m ²
	2650	1	Bischofsheim	1	263/2	419,00

Gesamtfläche 419,00 m²
davon zu bewerten: 419,00 m²

In der **Ersten Abteilung** des Grundbuches ist gemäß Unterlagen am Wertermittlungstichtag als Eigentümer/in verzeichnet:

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine personenbezogenen Daten veröffentlicht.

In der **Zweiten Abteilung** des Grundbuches befindet sich gemäß vorliegendem Grundbuchauszug am Wertermittlungstichtag folgender Eintrag:

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert EUR
2650		1	263/2	Zwangsversteigerungsvermerk	Beeinflussungen durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu beachten. Hierzu gehört z.B. eine evtl. Wertminderung durch die anhängige Versteigerung. Der Verkehrswert ist so zu ermitteln, als wäre kein Versteigerungsverfahren anhängig.	

4. Beschreibung und Beurteilung

Lagebeschreibung

Makrolage

Geografische Zuordnung

Gut

Der südhessische Kreis Groß-Gerau mit rd. 280.000 Einwohnern gehört mit seinen 14 Städten und Gemeinden zur wirtschaftlich starken Metropolregion FrankfurtRheinMain und befindet sich im hessischen Regierungsbezirk Darmstadt.

Überregionale Verkehrsanbindung

Durch das Kreisgebiet führen die Bundesautobahnen 60 und 671 (Mainspitz-Dreieck) ebenso mehrere Bundesstraßen. Der Flughafen Frankfurt/Main ist rund 20 Kilometer entfernt, das Frankfurter Stadtzentrum 35 Kilometer, die Landeshauptstädte Wiesbaden und Mainz jeweils 10 Kilometer.

Mikrolage

Gemeinde / Stadtteil / Straße

Durchschnittlich

Bischofsheim (rd. 13.000 Einwohner) ist eine Gemeinde in Kreis Groß-Gerau und liegt im sogenannten Mainspitzdreieck, dem Gebiet südlich der Mainmündung zwischen Main und Rhein.

Die Entfernung von der Eleonorenstraße zur Innenstadt von Bischofsheim beträgt ungefähr 500 bis 800 Meter, Das Zentrum ist bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad in etwa 5 bis 10 Minuten zu erreichen.

Objektumfeld

Die Gebäudestruktur der umliegenden Bebauung ist geprägt von Ein- und Mehrfamilienhäusern mit bis zu zwei Geschossen mit einer vergleichsweise geringen wohnwirtschaftlichen Verdichtung in offener Bauweise.

Umwelteinflüsse

Während der Objektbesichtigung wurden keine für die bewertete Nutzung erkennbaren wertbeeinflussenden Beeinträchtigungen festgestellt.

Straßenart

Anliegerstraße

Verkehr

mit relativ geringem Straßenverkehr

ÖPNV-Anbindung

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gut. Bischofsheim liegt im Gebiet des Rhein-Main-Verkehrsverbundes. Im Bahnhof Mainz-Bischofsheim halten die S-Bahn-Linien S8 und S9, wodurch direkte Verbindungen nach Wiesbaden, Mainz, Mainz-Kastel, Rüsselsheim am Main, Frankfurt am Main (Flughafen, Hauptbahnhof und Innenstadt), Offenbach am Main und Hanau bestehen.

Straßennetz

Das Gesamtgefüge der einzelnen Straßen innerhalb des Verkehrsraums ist als gut zu beurteilen. Für den Individualverkehr besteht eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz. Die nächste Autobahnauffahrt (A60) ist etwa 5 Minuten entfernt.

Parkplatzsituation

Im Umfeld des Bewertungsobjektes stehen straßenbegleitend Pkw-Stellplätze zur Verfügung.

Der Wohnung ist kein eigener Pkw-Stellplatz zugeordnet, was sich insgesamt nachteilig auswirkt.

Versorgungsmöglichkeiten

Versorgungsmöglichkeiten mit Waren des täglichen Bedarfs sind im unmittelbaren Umfeld in ausreichender Anzahl vorhanden. Im Zentrum von Bischofsheim sind öffentliche Einrichtungen sowie Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen vollumfänglich verfügbar.

Sieben Kindertagesstätten, das Familienzentrum, eine Grundschule und die Gesamtschule Mainspitze bieten Betreuung für den Nachwuchs.

Hochwassergefährdung

Der ZÜRS Report Hochwassergefährdung liefert deutschlandweit flächendeckende Hochwasserdaten, die kontinuierlich mit den Daten der öffentlichen Wasserwirtschaft abgeglichen werden. Der Report beschreibt die Gefährdung eines Objekts durch Hochwasser anhand von Gefahrenklassen (GK 1-4) und liefert eine Beschreibung zu jeder Klasse. Die Hochwasser-Gefahrenklassen beurteilen die Gefährdung einer Immobilie (sehr geringe bis hohe Gefährdung) anhand der statistischen Eintrittswahrscheinlichkeit eines Hochwassers in einem bestimmten Zeitraum.

Danach besteht für das bewertungsgegenständliche Grundstück eine GK 2 -geringe Gefährdung.

Beurteilung der Standortqualität

In Bezug auf die Mikrolage handelt es sich um ein durchschnittliches Wohngebiet des inneren Stadtbereichs mit überwiegend offener Bauweise, das durch eine geringe Wohndichte gekennzeichnet ist. Mit normalem Straßenbild (nicht von Gebäudeschäden geprägt), gutem Gebäudezustand (z. B. sanierte Wohngebiete, Neubaugebiete). Es bestehen gute Einkaufsmöglichkeiten und gutem Verkehrsanschluss. Beeinträchtigungen durch Geräusch-/ Geruchsbelästigungen von Industrie und Gewerbe sind nicht feststellbar.

Grundstücksbeschreibung

Grundstücksmerkmale Gemäß ImmoWertV bedürfen die Grundstücksmerkmale einer eingehenden Würdigung.

- Die Lage und Strukturmerkmale
- Maß der baulichen Nutzung
- Erschließung, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
- Ausformung, Topografie, Zuwegung
- Planerische Darstellung
- Anderweitige Nutzungsmöglichkeit
- die öffentlich-rechtlichen Beschränkungen, die beschränkten dinglichen Rechte, die gesetzlichen Beschränkungen

Flurstücksnachvollzug Der Flurstücksbestand ist anhand des Grundbuchauszugs und des Lageplans nachvollziehbar.

Grundstückszuschnitt und Topografie

Grundstücksform regelmäßig
Eckgrundstück

Straßenfront ca. 20 m (entlang der Erschließungsstraße)

Mittlere Tiefe ca. 21 m

Topografische Lage nahezu eben

Höhenlage zur Straße Die Oberfläche des Grundstücks ist eben und liegt auf dem Niveau der angrenzenden Straßen und Grundstücke.

**Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten** Es besteht keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes.

Erschließung Das Grundstück ist verkehrs- und versorgungstechnisch voll erschlossen. Eine Auskunft zu ggf. noch ausstehenden Erschließungskosten liegt nicht vor. Gemäß Besichtigungseindruck handelt es sich bei der Erschließungsstraße um eine historische, ortsüblich ausgebaute Straße. Weitere Ausbaumaßnahmen sind derzeit nicht bekannt. Für die Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass Erschließungskosten und Abgaben nach BauGB und KAG abgerechnet und bezahlt sind.

Altlastenverdacht Es liegt eine Auskunft aus dem Altlastenregister vor. Demnach ist das Bewertungsgrundstück nicht als Verdachtsfläche verzeichnet. Auch aus der durchgeführten Objektbesichtigung ergaben sich diesbezüglich keine Verdachtsmomente. Der Altlastenverdacht wird zum derzeitigen Kenntnisstand als unwahrscheinlich eingestuft und von einem altlastenfreien Zustand ausgegangen. Es wird darauf verwiesen, dass nur eine Bodenuntersuchung endgültige Gewissheit über das Vorhandensein von Altlasten herbeiführt.

Eine Auskunft, dass Kampfmittelfreiheit besteht, liegt nicht vor.

Bodenbeschaffenheit Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer

Untersuchungen des Grunds und Bodens hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Bei der Ortsbesichtigung konnten keinerlei Hinweise auf einen nicht tragfesten Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden daher normale Bodenverhältnisse unterstellt.

Baulasten

Gemäß vorliegendem Auszug aus dem Baulastenverzeichnis sind keine Eintragungen vorhanden.

Überbau

Anhand der vorliegenden Flurkarte sowie der Feststellungen im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Überbau festgestellt werden.

Wohnungsbindung

Eine beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit, die auf eine bestehende Bindungsfrist gemäß § 16 WoBindG (Wohnungsbindungsgesetzes) hinweist, ist in Abt. II des Grundbuchs nicht eingetragen.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren

In Abteilung II des Grundbuchs ist kein entsprechender Vermerk eingetragen. Es wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsgrundstück in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

Denkmalschutz / Ensembleschutz

Gemäß der Internet-Auskunft des Landesdenkmalamts bestehen für das Grundstück keine Eintragungen.

Flächennutzungsplan

Gemäß Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Baurecht

§ 34 Baugesetzbuch (BauGB) Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Die Baugenehmigung liegt nicht vor. Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren keine Hinweise erkennbar, dass das Objekt den Vorgaben des B-Plans entgegensteht.

Mögliche bauliche Erweiterbarkeit

Baulandreserven sind nicht vorhanden.

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität)

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Grundstückszustand erschließungsbeitragsfreies baureifes Land.

Baugenehmigung

Die Übereinstimmung der vorhandenen Bebauung und Nutzung mit der Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen Bebauung und Nutzung werden vorausgesetzt.

Anmerkung

Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen bezüglich des Wertermittlungsgrundstücks sind nicht bekannt. Aufgrund der Lage sind landestypische sowie evtl. nachbarschaftliche Eintragungen nicht auszuschließen. Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass evtl. Rechte und Belastungen objekt- und lagebedingt üblich sind sowie keine wesentliche Wertbeeinflussung besteht. Sollte sich erweisen, dass wertbeeinflussende Rechte und Belastungen bestehen, ist das Gutachten ggf. entsprechend zu modifizieren.

Gebäudebeschreibung

1 Mehrfamilienhaus:

Gebäudeart nach NHK:	4.1 Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE Hinweis: Grundlage ist die Gebäudeart, die nach dem Katalog der in der Anlage 4 zur ImmoWertV aufgeführten Gebäudetypen, die der zu bewerteten baulichen Anlagen am nächsten kommt.
Bauweise:	Massivbauweise
Baujahr (ggf. fiktives Baujahr):	1967
Ausstattungsstufe:	mittel (3)
Gebäudemaß / Anzahl:	614 m² BGF

1 Mehrfamilienhaus:

Modernisierungsmaßnahmen:	Jahr:	Umfang:
Modernisierung der Heizungsanlage	2019	mittel
Modernisierung von Bädern	2019	umfassend
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken und Fußböden	2019	umfassend
Modernisierungsgrad zum Wertermittlungsstichtag:	einfach - 5 Punkt(e)	
Restnutzungsdauer nach Gebäudealter:	13 Jahr(e)	
Modifizierte Restnutzungsdauer:	24 Jahr(e)	

Konzeption

Das Grundstück ist bebaut mit einem ca. 1967 erstellten Wohnimmobilie. Das unter Steildach in Massivbauweise errichtete, unterkellerte zweigeschossige Mehrfamilienhaus nebst ausgebautem Dachgeschoss verfügt über ca. 356,01 m² Wohnfläche. Aufgeteilt in eine Erdgeschoßwohnung mit ca. 111,43 m² Wohnfläche, zwei Wohnungen im ersten Obergeschoss mit ca. 100,81 m² sowie ca. 70,77 m² Wohnfläche und eine Dachgeschosswohnung mit ca. 73 m² Wohnfläche nebst einer Garage. Das Wohnhaus zeigt altersbedingte Abnutzungserscheinungen auf. Die Ausstattung und der Zustand der besichtigten Wohnungen sind als durchschnittlich bis gut einzustufen.

Konstruktion

Anzahl der oberirdischen Geschosse:	III.
Untergeschoss:	unterkellert
Fundamente / Gründung:	Einzel-, Streifen- oder Plattenfundamente
<u>Instandhaltungstau:</u>	kann nicht beurteilt werden Zugang wurde nicht ermöglicht
<u>Einstufung / Zustand:</u>	nicht bekannt
Erd- bis Dachgeschoss:	
Umfassungswände:	Massivbauweise
Innenwände:	Massivbauweise

	Geschossdecke:	Stahlbetondecke
	Fassade:	Putzfassade
	<u>Instandhaltungsstau:</u>	altersbedingte Abnutzungserscheinungen
	<u>Einstufung / Zustand:</u>	durchschnittlich
	Dachgeschoss:	ausgebaut
	Dachform:	Steildach
	Dacheindeckung:	Schiefer
	Dachrinnen / Fallrohre:	vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre in Zinkblech farbig gestrichen
	Geschossdecke:	Massivdecke
	<u>Instandhaltungsstau:</u>	altersbedingte Abnutzungserscheinungen
	<u>Einstufung / Zustand:</u>	durchschnittlich
Grundrisskonzept	Untergeschoss:	Flur, Hauswirtschaftsraum, Heizungsraum, diverse Kellerräume
	Erdgeschoss:	Einspänner (eine Wohnung)
	Obergeschoss (e):	Zweispänner (zwei Wohnungen)
	Dachgeschoss:	Einspänner (eine Wohnung)
	Vertikale Erschließung:	Treppenhaus
		Bodenbelag Marmor (deutsches Jura) Wände verputzt und gestrichen
	<u>Instandhaltungsstau:</u>	augenscheinlich keiner erkennbar
	<u>Einstufung / Zustand:</u>	durchschnittlich
Ausstattung allgemein	Hauseingangstür (en):	Aluminium mit Drahtglas
	Fensterrahmen:	aus Aluminium
	Fensterverglasung:	Doppelverglasung
	Fenster Sonnenschutz:	Rollläden aus Kunststoff
	Fenster Belichtung / Belüftung:	Die Räume verfügen über Fenster in Standardgröße und sind durchschnittlich belichtet.

Technische Gebäudeausrüstung	Heizungsart:	Zentralheizung
	Fabrikat	Buderus
	Herstellungsjahr	2019 Die Angaben zur Zentralheizung wurden im Ortstermin erteilt. Die Angaben konnten nicht überprüft werden. Zugang zum Keller wurde nicht ermöglicht.
	Heizung Brennstoff:	Gas
	Heizung (Details):	Flachheizkörper
	Warmwasserversorgung:	über Zentralheizung Untersuchungen der Trinkwasseranlage auf Legionellen liegen nicht vor.
	Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
	Brandschutz:	Rauchmelder sind vorhanden
	Be- und Entlüftung:	Fensterlüftung
	Sicherheitssystem:	nicht vorhanden
	Besondere Bauteile Einrichtungen (nach DIN 276)	keine wesentlichen
Energetische Gebäudequalität	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Das Gebäude entspricht nicht den aktuellen energetischen Anforderungen. Da das Baujahr in das Wertermittlungsverfahren wertrelevant eingeht, wird die vorliegende übliche Energieeffizienz ausreichend berücksichtigt.	
Modernisierung	Das Bewertungsobjekt wurde in unregelmäßigen Abständen instandgehalten und in Teilbereichen modernisiert.	
Bau- und Unterhaltungszustand Reparaturstau	Dem genannten Baujahr entsprechende alters- und nutzungsbedingte Abnutzungen, partielle Schäden i. S. von Kleinreparaturen. Kosten für die Behebung kleinerer Schäden und Gebrauchsspuren sind in den Bewirtschaftungskosten enthalten. Die nachfolgenden Gewerke werden kurz- bis mittelfristig als erforderlich angesehen: <ul style="list-style-type: none">• Fassade: Verfärbungen• Dach: Die Dacheindeckung / Dachhaut hat ihre Nutzungsdauer erreicht. Kurz- bis mittelfristig ist die Erneuerung erforderlich.• Energetische Gebäudequalität: Der sich aus den gesetzlichen Vorgaben ggf. ergebende Nachrüstungsbedarf wird unter bewertungsrelevanten Sicherheitsaspekten durch einen Abschlag berücksichtigt.	

Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadensachverständigen wird empfohlen.

Der Reparaturstau wird durch Wertabschläge in marktgerechter Höhe als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale i. S. v. § 8 Abs. 2 ImmoWertV nachfolgend berücksichtigt.

Wirtschaftliche Wertminderungen

Wirtschaftliche Wertminderungen sind nicht erkennbar.

Nebengebäude/-flächen

kein Nebengebäude vorhanden

Außenanlagen

Die Freiflächen sind überwiegend befestigt sowie gärtnerisch angelegt.

Einfriedung: Metallzaun
Mauer

Zuweg: Die Oberflächen der Erschließungswege mit den Hauszugangsf lächen bestehen aus Betonpflaster.

Bepflanzung: durchschnittliche Bepflanzung

Sonstiges: keine Angaben

Instandhaltungsstau: altersbedingte Abnutzungserscheinungen

Einstufung / Zustand: durchschnittlich

Pkw-Stellplatz (-plätze)

Garage(n): gemauerte Garage
(nicht zugänglich)

Außenstellplatz(-plätze): nicht vorhanden

Instandhaltungsstau: kann nicht beurteilt werden Zugang wurde nicht ermöglicht

Einstufung / Zustand: nicht bekannt

Beurteilung Objektqualität

Durchschnittlich

Das Objekt ist im Vergleich zu Objekten ähnlicher Bauweise, Architektur und Ausstattung sowie gleichen Baujahres in einem baujahrstypischen durchschnittlichen Zustand.

- Architektur: durchschnittlich
- Bautechnik: durchschnittlich
- Funktion/Zuschnitt: durchschnittlich
- Grundriss: durchschnittlich
- Unterhaltungszustand: durchschnittlich

Ausstattung Geschoss- / Raumebene

Untergeschoss / Keller

Flur, Vorratsraum, Wirtschaftskeller, Öl-Lagerraum, Heizungskeller, drei Kellerräume.

Die Ausstattung ist nicht bekannt, Zugang wurde nicht ermöglicht.

Erdgeschoßwohnung	Diele, Flur, Esszimmer, Küche, zwei Schlafräume, Bad, Wohnzimmer, Terrasse.
	Die Ausstattung ist nicht bekannt Zugang wurde nicht ermöglicht.
Obergeschosswohnungen	Diele, Gäste WC, Abstellraum, Bad, Schlafzimmer, Schrankraum, Kinderzimmer, Wohnraum, Küche
Innenräume allgemein	Wandbeläge: unterschiedliche Wandbeläge tapeziert verputzt und gestrichen in den Feucht- und Nassräumen gefliest
	Bodenbeläge: unterschiedliche Bodenbeläge Fliesen Parkett Marmor
	Deckenflächen: tapeziert
	Zimmertür: durchschnittliche Holztür (en)
	<u>Instandhaltungsstau:</u> augenscheinlich keiner erkennbar
	<u>Einstufung / Zustand:</u> durchschnittlich
Wohn- und Schlafzimmer	Wandbeläge: tapeziert verputzt und gestrichen
	Bodenbeläge: Parkett Laminat
	Deckenflächen: tapeziert
	Zimmertür: durchschnittliche Holztür (en) teilweise mit Glasausschnitt
	Sonderausstattung: nicht vorhanden
	<u>Instandhaltungsstau:</u> augenscheinlich keiner erkennbar
	<u>Einstufung / Zustand:</u> gut
Bad	Bad Ausstattung: Toilette, Waschbecken, Badewanne, Dusche
	Zimmertür: durchschnittliche Holztür (en)
	Bad Sanitärobjekte: weiße Sanitärobjekte
	Bad Fußboden: Fliesen
	Bad Deckenflächen: tapeziert
	Bad Wandbeläge: Fliesen raumhoch

	Sonderausstattung:	nicht vorhanden
	<u>Instandhaltungsstau:</u>	augenscheinlich keiner erkennbar
	<u>Einstufung / Zustand:</u>	gut
Küche offen zum Wohnzimmer	Wandbeläge:	verputzt und gestrichen
	Bodenbeläge:	Parkett Laminat
	Deckenflächen:	tapeziert
	Zimmertür:	durchschnittliche Holztür (en)
	Sonderausstattung:	nicht vorhanden
	Küche Ausstattung:	Einbauküche (mieterseits)
	Küche Warmwasserversorgung:	Warmwasserversorgung zentral über die Heizung.
	Küche Entlüftung:	Be-/Entlüftung über Fenster.
	<u>Instandhaltungsstau:</u>	augenscheinlich keiner erkennbar
	<u>Einstufung / Zustand:</u>	gut
Dachgeschosswohnung	Diele, Gäste WC, Abstellraum, Bad, Schlafzimmer, Schrankraum, Kinderzimmer, Wohnraum, Küche	
Innenräume allgemein	Wandbeläge:	unterschiedliche Wandbeläge tapeziert in den Feucht- und Nassräumen gefliest
	Bodenbeläge:	unterschiedliche Bodenbeläge Fliesen Textilbelag
	Deckenflächen:	tapeziert
	Zimmertür:	durchschnittliche Holztür (en)
	<u>Instandhaltungsstau:</u>	augenscheinlich keiner erkennbar
	<u>Einstufung / Zustand:</u>	durchschnittlich
Wohn- und Schlafzimmer	Wandbeläge:	tapeziert
	Bodenbeläge:	Textilbelag
	Deckenflächen:	tapeziert
	Zimmertür:	durchschnittliche Holztür (en) teilweise mit Glasausschnitt

	Sonderausstattung:	nicht vorhanden
	<u>Instandhaltungsstau:</u>	augenscheinlich keiner erkennbar
	<u>Einstufung / Zustand:</u>	durchschnittlich
Bad	Bad Ausstattung:	Toilette, Waschbecken, Badewanne
	Zimmertür:	durchschnittliche Holztür (en)
	Bad Sanitärobjekte:	weiße Sanitärobjekte
	Bad Fußboden:	Fliesen
	Bad Deckenflächen:	tapeziert
	Bad Wandbeläge:	Fliesen raumhoch
	Sonderausstattung:	nicht vorhanden
	<u>Instandhaltungsstau:</u>	augenscheinlich keiner erkennbar
	<u>Einstufung / Zustand:</u>	durchschnittlich
Küche	Wandbeläge:	verputzt und gestrichen
	Bodenbeläge:	Fliesen
	Deckenflächen:	gestrichen
	Zimmertür:	durchschnittliche Holztür (en)
	Sonderausstattung:	nicht vorhanden
	Küche Ausstattung:	Einbauküche (mieterseits)
	Küche Warmwasserversorgung:	Warmwasserversorgung zentral über die Heizung.
	Küche Entlüftung:	Be-/Entlüftung über Fenster.
	<u>Instandhaltungsstau:</u>	augenscheinlich keiner erkennbar
	<u>Einstufung / Zustand:</u>	leicht unterdurchschnittlich

5. Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt

Marktverhältnisse¹

Bundesweit befindet sich der Immobilienmarkt zu Jahresbeginn 2024 in einem Spannungsfeld zwischen geopolitischen Krisen (Ukrainekrieg und Nahost-Konflikt), unsicheren Konjunkturaussichten, steigenden Finanzierungszinsen und hohen Baukosten, einer zunehmenden Regulierung sowie fehlenden Fach- und Arbeitskräften. Die exogenen Rahmenbedingungen erschweren eine gesicherte Einschätzung der kurz- bis mittelfristigen Marktentwicklung deutlich. Europaweit sind die Neubauzahlen in Deutschland am stärksten eingebrochen und die Baudynamik ist zum Erliegen gekommen. Die Zahl der Baugenehmigungen ist laut den jüngsten Zahlen des Statistischen Bundesamtes um über 26 Prozent zurückgegangen.

Das Volumen an Projektentwicklungen, die in der Vergangenheit die Treiber des Investmentmarktes waren, nimmt deutlich ab. Derzeit ist eine zunehmende Zurückhaltung aufseiten der Immobilieninvestoren zu beobachten. Aufgrund der Baukostenentwicklung und gestiegenen Finanzierungskosten einerseits und der eingetrübten Renditeerwartungen andererseits stoßen hier viele Vorhaben an die Grenzen ihrer wirtschaftlichen Darstellbarkeit. Teilweise werden Bauvorhaben verschoben oder gar ganz gestoppt. Diese Entwicklung betrifft grundsätzlich alle Immobilienklassen und wird insbesondere am Wohnimmobilienmarkt schon heute sichtbar.

Die Preise für Wohnimmobilien sind in den ersten drei Monaten dieses Jahres erneut gesunken, allerdings nicht mehr so stark wie in den Quartalen zuvor. Die größten Preisrückgänge meldet das Statistische Bundesamt für die sieben Top-Städte. Bundesweit sind die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Eigentumswohnungen im ersten Quartal dieses Jahres um durchschnittlich 5,7 % gesunken. Damit fielen sie das sechste Mal infolge, der Rückgang wird jedoch schwächer. Zunächst waren die Preise Anfang 2023 ins Minus gedreht; am deutlichsten bergab ging es seither im dritten Quartal vergangenen Jahres mit -10,3%.

Im ersten Quartal 2024 sanken die Preise laut vorläufigen Zahlen der Statistiker am stärksten in den sieben Top-Städten Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt sowie Stuttgart und Düsseldorf. Käufer zahlten dort für Ein- und Zweifamilienhäuser 9,5 % weniger als im Vorjahresquartal, Eigentumswohnungen waren 4,6 % günstiger. In den kreisfreien Großstädten jenseits der sieben Top-Städte gingen die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser um 7,3% zurück, die für Wohnungen um 3,5 %. In ländlichen Gegenden verbilligten sich Häuser um 6,7 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum, Wohnungen um 2,4 %.

Unter diesen Rahmenbedingungen unterliegt der Bewertungsgegenstand dem Risiko einer erhöhten Volatilität. In Anbetracht der deutlichen Verschlechterung des makroökonomischen Umfeldes sind im weiteren Jahresverlauf Wertanpassungen bei Immobilien nicht auszuschließen.

Die aktuell erschienen Grundstücksmarktberichte können den tatsächlichen Markt im Jahr 2024 in der Regel nicht darstellen, weil die Grundlagen im Berichtszeitraum sich bis heute in bisher nie da gewesene Geschwindigkeit und Höhe verändert haben. Es bestehen erhebliche Dissonanzen zu den aktuell volatilen Marktverhältnissen. Die innerhalb von kurzer Zeit völlig veränderten Finanzierungssituation von

¹ Quelle: Internetrecherche eigene Darstellung, Wohnungsmarktbericht 2023/2024 IHK Frankfurt am Main

Anfang 2022 um 1 % per anno auf bis zu 4 % Ende 2022 (bei 10-jähriger Zinsbindung) führt zu einem umgekehrt proportionalen baulandfinanzierten Kaufkraftschwund. Ferner verringern die proportional gestiegenen Anlagezinssätze den Kapitalanlegern den Immobilienanlagedruck und zeigen wieder alternative Finanzanlagen auf. Hinzu kommen die wesentlich gestiegenen Baukosten und energetischen Anforderungen.

Ein Immobilienpreisrückgang im Jahr 2024/25 insbesondere im Wohnungsmarkt von 10 % bis 25 % im Vergleich zu den Vorjahren ist als relativ wahrscheinlich anzusehen, auch wenn dies durch die derzeitige Datenlage nicht dokumentiert werden kann.

Wir unterstreichen daher den Stellenwert des Wertermittlungsstichtages. Innerhalb der Bewertung werden die zum Stichtag zur Verfügung stehenden Marktdaten herangezogen und objektspezifisch unter Berücksichtigung der aktuellen Situation gewürdigt.

Konjunktur²

Die momentane Konjunkturlage und ein gesamtwirtschaftliches Rahmengerüst nahe an der Rezession treffen die Immobilienmärkte vor allem in den Aspekten der Nachfrage und der Investitionsfähigkeit. Von der Wirtschaft gingen in den letzten Jahren keine nennenswerten Wachstumsimpulse aus, gleiches gilt für die Prognose für 2024. Laut Ifo Institut wird für das erste Quartal 2024 ein „Wachstumsdämpfer“ von -0,2 % erwartet, während das Gesamtjahr auf einen Vorzeichenwechsel hoffen darf und mit einer Steigerung des Bruttoinlandsproduktes (BIP) um 0,7 % gerechnet wird (angepasste Schätzung, vgl. Ifo Institut 2024a und 2024c). Eine aufhellende Erwartung scheint vonseiten der Europäischen Zentralbank (EZB) zunächst vertagt, nämlich die Hoffnung auf zeitnahe Zinssenkungen noch im Frühjahr 2024 (vgl. Handelsblatt 2024).

Im Wohnungs- und Einzelhandelsmarkt scheint im Vergleich zum Vorjahr die Talfahrt vorerst gestoppt und die Dynamik geht in Richtung einer leichten Stimmungsaufhellung. Dennoch liegt das Niveau der Konjunktüreinschätzung weiterhin auf einem sehr niedrigen negativen Wert, sodass hieraus einen „Turnaround“ zu interpretieren gewiss noch verfrüht wäre. Im Gegensatz dazu gibt der Stimmungswert der Büromarkttaktore ein weiteres Mal nach, wenn auch mit nachlassender Dynamik.

Wohnungsmarkt³

Der jahrelange Boom auf den Immobilienmärkten fand Mitte 2022 selbst für Wohnimmobilien ein abruptes Ende. Das Statistische Bundesamt meldete für das 1. Quartal 2023 eine Abnahme der Wohnimmobilienpreise von durchschnittlich 6,8 % gegenüber dem Vorjahresquartal, der stärkste Rückgang seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2000. Dabei wiesen Städte einen drastischeren Rückgang als ländliche Regionen auf. So waren in den kreisfreien Großstädten Ein- und Zweifamilienhäuser mit -9,7 % und Eigentumswohnungen mit -5,7 % deutlich günstiger als im Vorjahresquartal. Aber auch die dünn besiedelten ländlichen Kreise verzeichneten deutliche Preisrückgänge: Ein- und Zweifamilienhäuser waren dort 7,8 % günstiger als im Vorjahresquartal, Eigentumswohnungen 5,3 %.

Eine Trendwende ist derzeit nicht zu erwarten. Tendenziell sind für die nächsten Quartale von weiteren fallenden Preisen auszugehen. Der Markt entwickelt sich jedoch bundesweit nicht einheitlich. In den

² Quelle Immobilien-Konjunkturtrends 2024 Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

³ Quelle: Statistische Bundesamt u. a.

sieben größten Städten Deutschlands war der Preisrückgang bei Wohnimmobilien im ersten Quartal geringer als im Bundesschnitt. Eine Ausnahme bildet Frankfurt am Main. Hier fielen die Immobilienpreise zum Jahresstart am stärksten.

Während die Neubautätigkeit zurückgeht, ist der Vermietungsmarkt insgesamt intakt, die Leerstände sind gering und die Mieten steigen tendenziell.

Baugenehmigungen⁴

Von Januar bis September 2023 sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen in Deutschland gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 28,3 % auf 195.100, meldet das Statistische Bundesamt (Destatis). Im reinen Neubau (ohne Baumaßnahmen in bestehenden Gebäuden) ging es um 31,7 % auf 160.400 Wohnungen nach unten. Die prozentualen Rückgänge sind damit noch wenig höher als in den Statistikmeldungen der Vormonate. Die Baugenehmigungen für Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern verringerten sich um 27,2 % auf 105.200. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern beträgt der Rückgang 38,4 % bzw. 51,9 % auf 37.900 bzw. 11.000 Einheiten. Nur die Wohnheime konnten ein positives Ergebnis verzeichnen (+8,4 % auf 6.200).

Investmentmarkt⁵

Zum Jahresabschluss 2023 bilanziert das Transaktionsvolumen in Deutschland auf insgesamt 31,7 Milliarden Euro. Ein Minus von 52 % gegenüber dem Vorjahr. Damit schließt 2023 als das schlechtestes Investmentjahr seit 2011 und sogar um 58 Prozent unter dem 10-Jahres-Schnitt. Im Dezember konnten zwar noch einige Transaktionen ins Ziel gebracht werden und im Zuge der Stabilisierung der Zinshöhen registriert JLL auch wieder etwas mehr Aktivität – von einer klassischen Jahresendrally war allerdings weit und breit nichts zu sehen. Dies belegen auch die Zahlen: Mit knapp 8,8 Milliarden Euro Transaktionsvolumen im vierten und zwar auch stärksten Quartal des Jahres liegt der Beitrag der letzten drei Monate zum Gesamtjahresergebnis bei nur 28 Prozent. Im Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre kam ein viertes Quartal auf 33 Prozent.

Auf Investorensseite sorgten die steigenden Finanzierungskosten und die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung zu einer Neubewertung von Investitionen⁶. Eine Folge ist, dass sich die Renditen und damit die Liegenschaftszinsen erhöhten.

Demografische Entwicklung⁷

In kleinräumiger Betrachtung wird in Südhessen in allen kreisfreien Städten und in den Landkreisen Main-Taunus, Wetterau und Groß-Gerau die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 weiter zunehmen. Den höchsten Bevölkerungszuwachs wird in dieser Zeit die Stadt Offenbach haben, gefolgt von den Städten Wiesbaden und Darmstadt. Der hohe Zuwachs in Offenbach ist u. a. auf die junge Bevölkerungsstruktur dieser Stadt zurückzuführen. Mit einem Durchschnittsalter von 41,2 Jahren hat Offenbach die jüngste Bevölkerung aller hessischen Regionen. Aber auch der Main-Taunus-Kreis und die Stadt Frankfurt liegen deutlich über dem Durchschnitt des Regierungsbezirks Darmstadt. Die kreisfreien Städte und der Main-Taunus-Kreis werden auch im Jahr 2050 mehr Einwohner haben im Vergleich zu heute.

⁴ Quelle Statistische Bundesamt (Destatis)

⁵ Quelle: JLL <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

⁶ Quelle: vdp Research

⁷ Quelle: <http://www.hessen-agentur.de>

Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse
für Immobilienwerte beim
Amt für Bodenmanagement Heppenheim und
bei der Stadt Rüsselsheim am Main



durchschnittliche Wohnraummiete

(berechnet mit *Mika* - Version 1.0.1_2023)

Landkreis	Groß-Gerau
Stadt / Gemeinde	Bischofsheim
Gemarkung	Bischofsheim
angesetzter Bodenrichtwert	575 €/m ²
Baujahr (ggf. fiktiv)	1996
Ausstattung	mittel (2,4)
Wohnfläche	110 m ²

durchschnittliche Wohnraummiete (Stichtag: 01.01.2023)	9,20 €/m ²
entspricht einer Miete von	1.012,00 €

Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse
für Immobilienwerte beim
Amt für Bodenmanagement Heppenheim und
bei der Stadt Rüsselsheim am Main



durchschnittliche Wohnraummiete

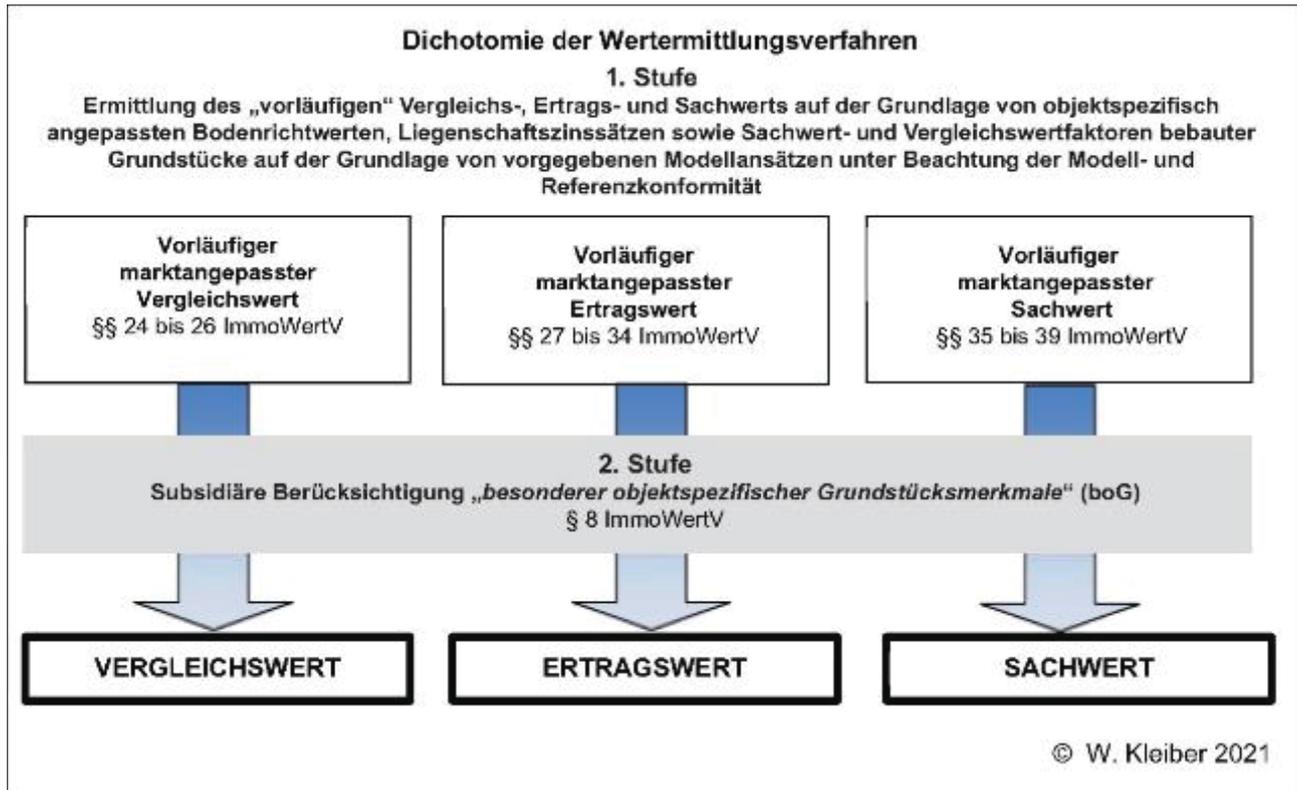
(berechnet mit *Mika* - Version 1.0.1_2023)

Landkreis	Groß-Gerau
Stadt / Gemeinde	Bischofsheim
Gemarkung	Bischofsheim
angesetzter Bodenrichtwert	575 €/m²
Baujahr (ggf. fiktiv)	1996
Ausstattung	mittel (2,4)
Wohnfläche	75 m²

durchschnittliche Wohnraummiete (Stichtag: 01.01.2023)	9,70 €/m²
entspricht einer Miete von	727,50 €

6. Beschreibung der Wertermittlungsverfahren

Die rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung von Grundstücken sind in den §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs (BauGB) und der hierzu erlassenen Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) geregelt. In den genannten Rechtsvorschriften sind sowohl der Markt- bzw. Verkehrswert selbst als auch die bewertungstechnische Methodik der Marktwertermittlung in ihren Grundzügen gesetzlich normiert. Die Immobilienwertermittlungsverordnung sieht zunächst grundsätzlich drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes vor, nämlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Es ist von den Maßstäben auszugehen, die der gewöhnliche Geschäftsverkehr beim Grundstückskauf anzuwenden pflegt, sowie den sonstigen Umstand des Einzelfalls, insbesondere den zur Verfügung stehenden Daten.



Übersicht der Wertermittlungsverfahren gemäß ImmoWertV⁸

⁸ Es wird auf die allgemeinen Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung im Anhang verwiesen.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Gegenstand der Verkehrswertermittlung ist das Bewertungsgrundstück einschließlich seiner Bestandteile. Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der besonderen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätstichtag zugrunde zu legen. Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Zustand des Grundstücks wird durch die Gesamtheit der Grundstücksmerkmale zum Qualitätstichtag bestimmt. Der Qualitätstichtag entspricht in der Regel dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt zu berücksichtigen ist.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sieht zunächst grundsätzlich drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes vor, nämlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Der Grundstückssachverständige ist grundsätzlich frei in der Wahl seines Schätzverfahrens. Die Auswahl des Verfahrens liegt in seinem sachverständigen Ermessen. Welches Wertermittlungsverfahren dem Ziel der Verkehrswertermittlung am besten gerecht wird, ist dabei eine Frage der Tatsachenfeststellung. Es ist ferner von den Maßstäben auszugehen, die der gewöhnliche Geschäftsverkehr beim Grundstückskauf anzuwenden pflegt sowie den sonstigen Umstand des Einzelfalls, insbesondere den zur Verfügung stehenden Daten. Bei der Auswahl des Wertermittlungsverfahrens muss sich der Gutachter jedoch der allgemeinen anerkannten Regeln der Wertermittlungslehre bedienen und die Wahl des geeigneten Wertermittlungsverfahrens ist zu begründen.

Vergleichswertverfahren

Der Vergleichswert lässt sich nach Auswahl der zum Vergleich geeigneten Kaufpreise (Vergleichspreise) in aller Regel nicht unmittelbar aus den verbleibenden Kaufpreisen ableiten. Die den Kaufpreisen zugrundeliegenden Vergleichsgrundstücke weisen nämlich i. d. R. keine in jeder Beziehung mit dem zu bewertenden Objekt unmittelbar vergleichbare Identität auf; sie unterscheiden sich von dem zu bewertenden Objekt insbesondere in ihren qualitativen Grundstücksmerkmalen. Darüber hinaus bezieht sich der Kaufpreis i. d. R. auf einen vom Wertermittlungstichtag abweichenden Zeitpunkt. Aufgrund einer mangelnden Anzahl von Vergleichsobjekten, die in den wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen mit dem Bewertungsgrundstück hinreichend übereinstimmen, scheidet das Vergleichswertverfahren im Allgemeinen, so auch hier, aus.

Sachwertverfahren

Bei der Wertermittlung von Grundstücken der vorliegenden Art kommt das Sachwertverfahren in der Regel als maßgebliches Wertermittlungsverfahren nicht zur Anwendung, da vergleichbare Objekte nicht primär zum Zweck der Sachanlage, sondern unter Renditeaspekten erworben werden. Das Sachwertverfahren wird nachfolgend als informatorische Ergänzung und zu Plausibilisierungszwecken angewendet, wobei sich keine unmittelbar abzuleitenden Hinweise auf den Verkehrswert, jedoch den Substanzwert des Objektes, ergeben.

Ertragswertverfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr stellt das Ertragswertverfahren für Objekte der vorliegenden Art die geeignete Bewertungsgrundlage dar, da die Rendite des in das Grundstück investierten Kapitals im Vordergrund der Wertbetrachtung steht. Dabei stehen die marktüblich erzielbaren Erträge der Immobilie im Blickfeld der Wertableitung. Dies gilt auch unter der Annahme, dass das Objekt durch einen potenziellen Käufer ggf. zur Eigennutzung erworben wird. Denn auch dann wird das Objekt für Gewinnerzielungsabsichten erworben im Rahmen einer unternehmerischen Tätigkeit. Der Erwerber wird das Objekt unter anderem unter dem Gesichtspunkt einer ersparten Miete betrachten. Der Ertragswert ergibt sich im Grundsatz als Summe von Bodenwert und Gebäudeertragswert.

Wertbestimmendes Verfahren

In einem weiteren Bewertungsschritt werden dann für das wertbestimmende Verfahren (hier: Ertragswertverfahren) gemäß § 8 ImmoWertV in der Reihenfolge zunächst

- die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (die Marktanpassung findet Eingang bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes) in die Wertableitung eingeführt und dann
- die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks in den Bewertungsgang einbezogen.

Aus diesem Ergebnis des im vorliegenden Bewertungsgang wertbestimmenden Verfahrens, dem Ertragswertverfahren, wird unter Beachtung von Rundungsaspekten der Verkehrswert abgeleitet.

7. Ermittlung des Bodenwertes

Methodik der Bodenwertermittlung

Nach der Grundsatzregelung der ImmoWertV ist der Bodenwert eines bebauten Grundstücks im Weg des Vergleichswertverfahrens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück mit dem Wert zu ermitteln, der sich für ein vergleichbares unbebautes Grundstück ergeben würde. Der Vergleichswert lässt sich nach Auswahl der Vergleichspreise in aller Regel nicht unmittelbar ableiten. Die den Vergleichspreisen zugrunde liegenden Vergleichsgrundstücke weisen i. d. R. keine in jeder Beziehung mit dem zu wertenden Objekt unmittelbar vergleichbare Identität auf. Diese unterscheiden sich von dem zu wertenden Objekt insbesondere in ihren qualitativen Eigenschaften. Entsprechendes gilt auch bei Heranziehung von Bodenrichtwerten, denn es handelt sich hierbei um einen durchschnittlichen Lagewert, sodass auch diesbezüglich qualitative Unterschiede zwischen dem zu wertenden Grundstück und dem sog. Bodenrichtwertgrundstück zu berücksichtigen sind. Bei dem Bodenrichtwertgrundstück handelt es sich um ein fiktives Grundstück mit den durchschnittlichen Eigenschaften der zugehörigen Bodenrichtwertzone ggf. nach Maßgabe der mit der Veröffentlichung dargestellten Merkmale. Aus den vorstehenden Gründen müssen die Vergleichspreise und Bodenrichtwerte auf die Eigenschaften des zu wertenden Grundstücks und die allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtags umgerechnet werden. Soweit die auf dem Grundstück realisierte Bebauung von der zulässige bzw. lagetypische Bebauung abweicht, ist dies nach Maßgabe der ImmoWertV zu berücksichtigen.

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1	Flurstück 263/2	419	575,00					Ja	240.925

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

BODENWERT (gesamt)

240.925

Entspricht 31% des Ertragswertes

Richtwertanpassung
zu 1 Flurstück 263/2

Bodenrichtwert: 575,00 EUR/m²

Quelle: Bodenrichtwertkarte, gemischte Baufläche, erschließungsbeitragsfrei (ebf.) / Stand: 1. Januar 2024

Bewertungsparameter der Bodenwertermittlung

Bodenwertermittlung	<p>Der Sachverständige hat beim zuständigen Gutachterausschuss telefonisch nach Kaufpreisen für vergleichbare Grundstücke nachgefragt. Laut Auskunft des Gutachterausschusses liegt diesem keine hinreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke vor, die zeitnah zum Wertermittlungsstichtag gehandelt wurden.</p> <p>In Anlehnung an § 40 ImmoWertV wird anstelle von Vergleichspreisen der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert gem. § 26 Abs. 2 herangezogen. Wobei in geeigneter Weise eine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse durch marktübliche Zu- oder Abschläge erfolgt.</p>										
Grundlage	Bodenrichtwerte in der Bodenrichtwertzone ⁹										
Stichtag	1. Januar 2024										
Bodenrichtwert	<p>Der zonale Bodenrichtwert (BRW) zum Stichtag 1. Januar 2024 beträgt gemäß Angaben der zuständigen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Bereich des Bewertungsobjektes 575,00 €/m².</p> <p>Dieser ist bezogen auf den Bewertungsstichtag, als weiterhin aktuell anzusehen. Die wertbestimmenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks stimmen mit dem Bodenrichtwertgrundstück nahezu überein, der Bodenrichtwert wird zur Bewertung übernommen.</p>										
Richtwertnummer	Zone 160001										
Entwicklungszustand	Baureifes Land, das nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist.										
Art der baulichen Nutzung	gemischte Baufläche										
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei										
Maß der baulichen Nutzung	<p>Das nach § 40 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 ImmoWertV maßgebliche Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich nach § 16 Abs. 2 BauNVO. Nach dem Bauplanungsrecht bestehen folgende Festsetzungen:</p> <table><tr><td>Geschossflächenzahl (GFZ)¹⁰</td><td>keine Angaben</td></tr><tr><td>Baumassenzahl (BMZ)</td><td>keine Angaben</td></tr><tr><td>Grundflächenzahl (GRZ)¹¹</td><td>keine Angaben</td></tr><tr><td>Zahl der Vollgeschosse</td><td>keine Angaben</td></tr><tr><td>Höhe baulicher Anlagen</td><td>keine Angaben</td></tr></table>	Geschossflächenzahl (GFZ) ¹⁰	keine Angaben	Baumassenzahl (BMZ)	keine Angaben	Grundflächenzahl (GRZ) ¹¹	keine Angaben	Zahl der Vollgeschosse	keine Angaben	Höhe baulicher Anlagen	keine Angaben
Geschossflächenzahl (GFZ) ¹⁰	keine Angaben										
Baumassenzahl (BMZ)	keine Angaben										
Grundflächenzahl (GRZ) ¹¹	keine Angaben										
Zahl der Vollgeschosse	keine Angaben										
Höhe baulicher Anlagen	keine Angaben										
Größe des Richtwertgrundstücks	keine Angaben										
Marktkonformer Bodenwert	Der Bodenrichtwert (BRW) ist ein gebietstypischer Durchschnittswert, der nicht die individuellen wertbeeinflussenden Eigenschaften eines einzelnen Grundstücks widerspiegeln kann. Der Richtwert ist als zonaler Durchschnittswert zu verstehen. Der BRW als Ausgangswert ist										

⁹ Soweit die Merkmale dieses Bodenrichtwertgrundstücks nicht hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen, werden Bodenrichtwerte anderer Bodenrichtwertzonen in der bewerteten Lage herangezogen.

¹⁰ GFZ = Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche nach § 20 BauNVO je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

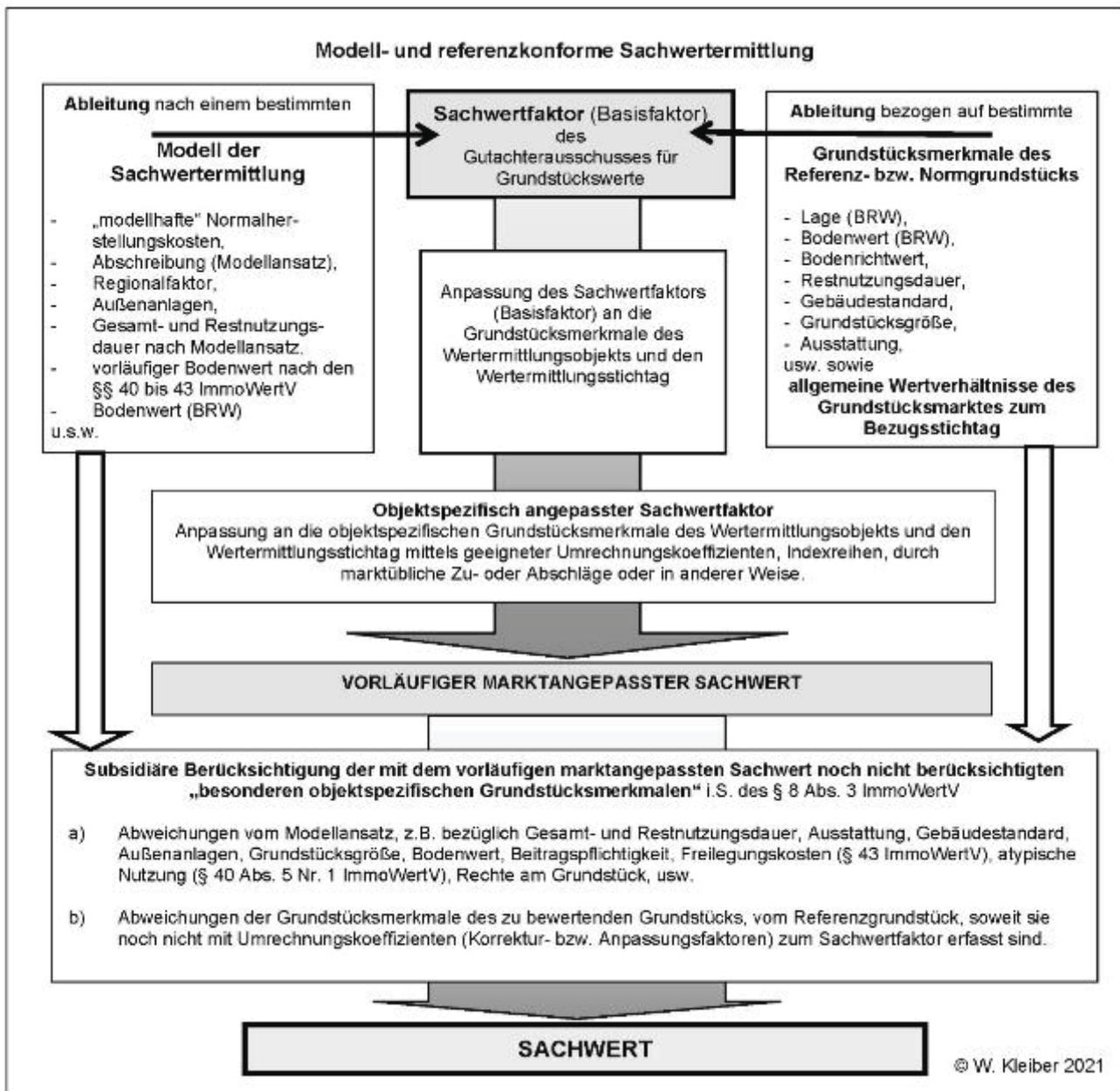
¹¹ GRZ = Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig sind.

grundsätzlich durch individuelle Zu- und Abschläge an die wertbestimmenden Kriterien u. a. Lage, Zuschnitt, Grundstücksgröße, Entwicklungszustand sowie Art und Maß der rechtlich möglichen baulichen Nutzung an das Bewertungsgrundstück heranzuführen.

Flurstücksnachvollzug	Der Flurstücksbestand ist anhand des Grundbuchauszugs und des Lageplanes nachvollziehbar.
Art der Nutzung	Die tatsächliche Nutzung weicht in der Art der Nutzung nicht vom Bodenrichtwertgrundstück ab. Es bedarf daher keiner Anpassung in Bezug auf eine abweichende Nutzungsart.
Lage	Die Lagemerkmale des zu bewertenden Grundstückes weichen nicht von den Lagemerkmale der Grundstücke in der Richtwertzone ab. Die Lagemerkmale sind somit implizit im Bodenrichtwert berücksichtigt. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes an abweichende Lagemerkmale ist daher nicht vorzunehmen.
Grundstückszuschnitt	Das zu bewertende Flurstück hat einen überwiegend regelmäßigen Zuschnitt und kann baulich effizient ausgenutzt werden. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.
Topografie	Die umliegenden Nachbargrundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone haben überwiegend vergleichbare topografische Eigenschaften. Dementsprechend ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund der topografischen Merkmale des Bewertungsgrundstücks nicht erforderlich.
Grundstücksgröße	Der Gutachterausschuss hat bezüglich der Größe des Richtwertgrundstücks keine Daten veröffentlicht.
Maß der tatsächlichen / rechtlich möglichen baulichen Nutzung	Für das Maß der baulichen Nutzung werden keine Angaben veröffentlicht. Eine GFZ-Anpassung des Bodenrichtwertes ist nicht erforderlich.
Baulandreserve	Selbstständig nutzbare Grundstücksteilflächen (Baulandreserve) sind nicht vorhanden.
Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag	Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Erhebungsstichtag 1. Januar 2024. In dem Zeitraum zwischen dem Erhebungsstichtag des Bodenrichtwertes und dem Wertermittlungsstichtag haben sich die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen für vergleichbare Grundstücke in der bewerten Lage nicht verändert. Es ist daher keine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund geänderter allgemeiner Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag vorzunehmen.
Objektspezifisch angepasster Bodenwert	Unter Berücksichtigung der vorstehend dargestellten wertrelevanten Merkmale des zu bewertenden Grundstückes wird der marktkonforme Bodenwert abgeleitet und bewertet mit 575,00 €/m ² . Danach beträgt der Bodenwert 240.925 €.

8. Ermittlung des Sachwertes

Methodik der Sachwertermittlung



Im Detail wird auf die allgemeinen Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung im Anhang verwiesen.

Sachwertermittlung

Es wird auf die vorgenannte Übersicht zur Methodik der Sachwertermittlung, den nachfolgenden Begründungen sowie auf die allgemeinen Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung im Anhang verwiesen.

Vorläufiger Sachwert

Der **vorläufige Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich in Anlehnung an § 35 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt:

Gebäude Nr.	Grundstücksteifl. Bezeichnung	Grundstücksteifl. Nr.	Bau- jahr	GND/RND		HK der baulichen Anlagen*			Alterswertmind.		alterswertg. HK EUR
				Jahre	Jahre	Anzahl	EUR	% BNK	Ansatz	%	
1	Mehrfamilienhaus	1	1967	70	24	614,37 m² BGF	1.266	19,00	Linear	65,72	317.286
2	Garage	1	1967	70	24	39,37 m² BGF	9.500	19,00	Linear	65,72	152.572

Σ 469.858

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 2. Quartal 2024 = 1,8270

alterswertgeminderte Herstellungskosten	469.858 EUR
+ Zeitwert der Außenanlagen	3,00 % 14.095 EUR
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	483.953 EUR
+ Bodenwert	240.925 EUR
vorläufiger Sachwert	724.878 EUR

Der **Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ansätzen i. S. d. § 35 Abs. 4 ImmoWertV wie folgt:

vorläufiger Sachwert	724.878 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden	
Reparaturstau	46.986 EUR
Sachwert (ungerundet)	677.892 EUR
Sachwert (gerundet)	678.000 EUR

Ableitung der Herstellungskosten

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für Gebäude **1: Mehrfamilienhaus** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp:	4.1 Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE
Ausstattungsstufe:	3,00
tabellarische NHK:	693 EUR/m ² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr:	693 EUR/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag:	1,8270 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 2. Quartal 2024)
Herstellungskosten zum Stichtag:	1.266 EUR/m ² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

Berechnung der Brutto-Grundfläche

Die **Brutto-Grundfläche (BGF)** der baulichen Anlagen ergibt sich in Anlehnung an DIN 277 wie folgt:

in Gebäude	Anz. / Geschosse	Länge m	Breite m	Höhe m	Fläche m ²	BGF m ²
1 UG bis DG	4,00	14,50	9,50		551,00	551,00
1 UG bis DG	4,00	4,00	1,50		24,00	24,00
1 1. OG Überbau Garage	1,00	11,25	3,50		39,37	39,37
Summe Mehrfamilienhaus						614,37
2 Garage	1,00	11,25	3,50	2,45	39,37	39,37
Summe Garage						39,37

Summe (gesamt)

653,74 m²

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zugrunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer werden entsprechend in Ansatz gebracht. Soweit diese Bauteile erheblich vom Üblichen abweichen, wird ggf. ihr Werteeinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung berücksichtigt.

Bewertungsparameter der Sachwertermittlung

Flächen (Bauwert)

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche (= BGF; nach DIN 277 liegt nicht vor. Die BGF wurde anhand der vorliegenden Grundrisspläne eigenermittelt, mittels Nutzflächenfaktoren NFF¹² (Ausbauverhältnis von Brutto-Grundfläche zur Wohn-/Nutzfläche) plausibilisiert und mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit für in Ordnung befunden. Ungenauigkeiten können nicht ausgeschlossen werden. Eine Gewähr für die Flächenangaben wird nicht gegeben. Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Herstellungskosten

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage der den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte mit § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV verbindlich vorgegebenen modellhaften auf 2010 bezogenen Kostenkennwerte (Normalherstellungskosten) der Anl. 4 zur ImmoWertV ermittelt. Es wird auf die Kostenkennwerte der NHK 2010, die unter Berücksichtigung der Wägungsanteile der jeweiligen Ausstattungsmerkmale (Standardstufe), die dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entsprechen, abgestellt. Dabei handelt es sich nicht um die tatsächlich entstandenen Aufwendungen, sondern um die üblichen Aufwendungen für einen wirtschaftlichen Ersatzbau. Besondere Bauteile sind - soweit sie nicht gesondert ausgewiesen werden - im Baukostenansatz mit enthalten.

Ausstattungsstandard

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Eine entsprechende Klassifizierung wird durch 15 Tabellen der Standardmerkmale (Beschreibung des Gebäudestandards Sachwertrichtlinie – SW-RL Anlage 1)¹³ indirekt berücksichtigt. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Ausstattungsmerkmale zu qualifizieren. Die NHK 2010 unterscheiden für Ein- und Zweifamilienhäuser 5 Standardstufen und für die anderen Nutzungsarten drei Standardstufen für insgesamt 9 Bauteile (Außenwände, Dächer, Außen Türen und Fenster, Innenwände, Deckenkonstruktion und Treppen, Fußböden, sanitäre Einrichtungen, Heizung und sonstige technische Ausstattung). Für die einzelnen Bauteile werden Wägungsanteile mitgeteilt, mit deren Hilfe ein differenzierter Kostenkennwert ermittelt werden kann.

Das Wertermittlungsobjekt wurde auf der Grundlage seiner wertrelevanten Standardmerkmale in einer entsprechenden Standardstufe eingeordnet¹⁴. Für die Ermittlung der Kostenkennwerte wurde die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind, berücksichtigt (Ermittlung des gewogenen Kostenkennwerts). Die definitionsbedingten Einschränkungen der BGF und der NHK in Dach- und/oder Untergeschossen werden durch Zu- oder Abschläge auf den Kostenkennwert der NHK, in Abhängigkeit des Ausbau- und Nutzungsgrads berücksichtigt.

Baupreisindex

Die Anpassung der Herstellungskosten aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels

¹² Hans-Georg Tillmann/Wolfgang Kleiber/Wolfgang Seitz, in Hans-Georg Tillmann|Wolfgang Kleiber|Wolfgang Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage 2017

¹³ Vgl. amtliche Veröffentlichungen – Bundesanzeiger www.bundesanzeiger.de

¹⁴ Vgl. oben dargestellte Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010

des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100; Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes, Fachserie 17 Reihe 4).

Baunebenkosten (BNK)

Die Baunebenkosten werden definiert als die im Allgemeinen entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Bau-durchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Nur die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten gehören zu den berücksichtigungsfähigen Baunebenkosten. Die Höhe der üblicherweise entstehenden Baunebenkosten hängt insbesondere von

- a) der Ausstattung des Bauwerks und
- b) der Höhe der Gesamtkosten

ab und beträgt je nach Gebäudegüte 5 bis 25 % der reinen Bauwerkskosten.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 werden in €/m² Brutto-Grundfläche (€/m² BGF) inkl. der Baunebenkosten angegeben. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. Die objektspezifischen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) wurden zur besseren Vergleichbarkeit mit 19,00 % herausgerechnet und separat angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (fortdauernd und regelmäßig) bestimmt sich nach der Anzahl von Jahren, die ein Objekt entsprechend seiner Zweckbestimmung üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei normaler Instandhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich nutzbar sind. Diese ergibt sich regelmäßig zunächst aus der Differenz zwischen GND und Baualter. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern, unterlassene Instandhaltungen die Restnutzungsdauer verkürzen können.

Die Gesamtnutzungsdauer gem. § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV ergibt sich gemäß den Modellansätzen in Anlage 1 als fester Wert. Bei Wohnimmobilie beträgt die Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre ohne Differenzierung nach Standardstufen. Eine Individualisierung an den Einzelfall erfolgt durch die Restnutzungsdauer.

Alterswertminderung

Für den Marktwert des Bewertungsobjekts ist im Wesentlichen der allgemeine Eindruck maßgebend, d. h. wie sich das Gebäude dem Kaufinteressenten präsentiert. Dabei geben die divergierenden Baujahre der einzelnen Gebäudeteile und die Zeitpunkte der Modernisierungen oder Instandsetzungen lediglich einen Anhalt. Bei Grundstücken mit mehreren Gebäuden unterschiedlicher Restnutzungsdauer, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, bestimmt sich die maßgebliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer nicht zwingend nach dem Gebäude mit der kürzesten Restnutzungsdauer.

Die Anlage 2¹⁵ (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA¹⁶) vom 20. September 2023 erläutert ein Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen. Basis für die Ableitung ist die

¹⁵ Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen

¹⁶ siehe auch www.bmwsb.bund.de/ImmoWertA

Feststellung eines Modernisierungsgrades, der sich durch Addition von vergebenen Punkten ermitteln lässt. Der Modernisierungsgrad hat insbesondere bei fortgeschrittenem Gebäudealter einen Einfluss auf den Sachwert, da jede Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) die Alterswertminderung (AWM) verringert und somit den Sachwert der baulichen Anlagen erhöht. Darüber hinaus erhöht der Modernisierungsgrad den Kostenkennwert aufgrund einer Verbesserung der Standardstufe. Das kann u. a. auch dazu führen, dass mit dem möglichen Wechsel zu einer höheren Standardstufe die Gesamtnutzungsdauer (GND) erhöht wird. Der Alterswertminderungsfaktor ergibt sich aus dem Verhältnis von Restnutzungsdauer und Gesamtnutzungsdauer.

Unter Berücksichtigung des vorgefundenen Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlage wird die Restnutzungsdauer auf der Grundlage der Modernisierungspunktzahl auf 24 Jahre geschätzt. Die übrigen baulichen Anlagen teilen das Schicksal des Hauptgebäudes und dessen wirtschaftliche RND.

Außenanlagen

Unter dem Begriff Außenanlagen werden alle baulichen Anlagen verstanden, die sich außerhalb des Gebäudes jedoch innerhalb von Grundstücksgrenzen oder der wirtschaftlichen Einheitsbildung befinden. Zu den baulichen Außenanlagen gelten z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den weiteren Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, werden die Sachwerte der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die Kosten der baulichen Außenanlagen (§ 21 ImmoWertV Abs. 3) werden im Normalfall mit einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten erfasst. Die Ansätze liegen erfahrungsgemäß je nach Art und Umfang zwischen 4 und 8 %. Schutz- und Gestaltungsgrün ist im Bodenwertansatz abgegolten.

Im vorliegenden Fall werden 3,00 % als angemessen eingestuft.

Regionalfaktor NHK

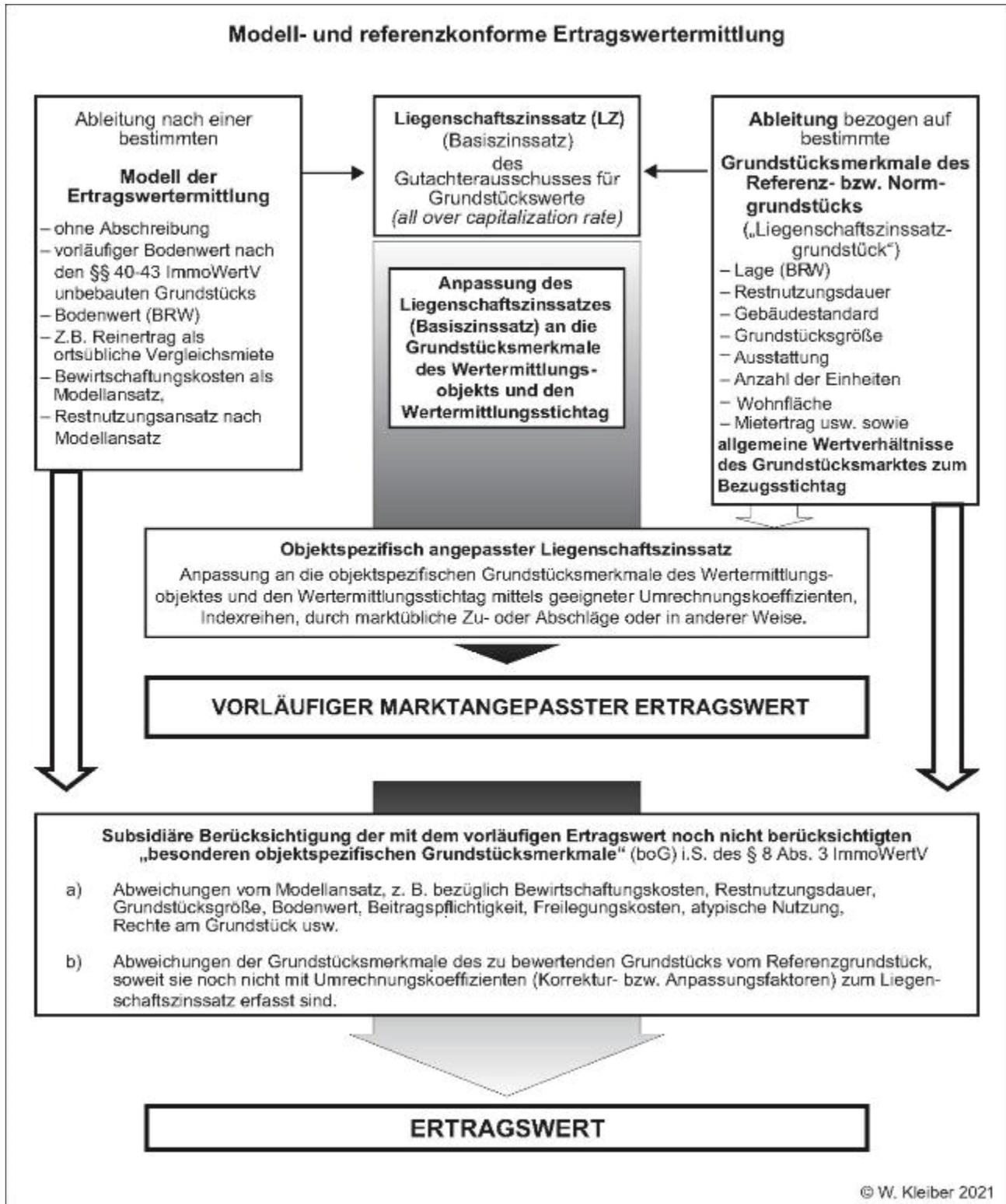
Der Regionalfaktor (gem. § 36 Abs. 3 ImmoWertV) ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der zuständige Gutachterausschuss wendet als Modellparameter kein Korrekturfaktor (= 1,0) an.

Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Mithilfe von durch die zuständigen Gutachterausschüsse ermittelten und veröffentlichten Sachwertfaktoren ist der vorläufige Sachwert an die Marktlage anzupassen. Im Rahmen dieser Bewertung wird auf die Anpassung des vorläufigen, rechnerisch ermittelten Sachwertes an die aktuelle Marktlage verzichtet. Der Gutachterausschuss veröffentlicht für Mehrfamilienhäuser keine Sachwertfaktoren. Der Sachwert wurde ohne Marktanpassung ermittelt. Der Marktwert wird hier aufgrund der Objektart und des Marktverhaltens alleine aus dem maßgeblichen Ertragswert abgeleitet.

9. Ermittlung des Ertragswertes

Methodik der Ertragswertermittlung



Im Detail wird auf die allgemeinen Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung im Anhang verwiesen.

Nutzung		In Gebäude	RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [EUR/m ² (Stk.)]		RoE	Bodenvz.
							Nutzung / Beschreibung	Jahre		
w	1	Wohnen / EG	24	2,25	1	111,43	0,00	8,73	11.673	1.398
w	1	Wohnen / OG	24	2,25	1	100,81	12,40	12,40	15.000	1.797
w	1	Wohnen / OG	24	2,25	1	70,77	9,89	9,89	8.398	1.006
w	1	Wohnen / DG	24	2,25	1	73,00	11,64	11,64	10.196	1.221
w	2	Stellplätze innen (Wohnen) / im Mietpreis enthalten	24	2,25	1		0,00	0,00	0	
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 24	Ø 2,25	Σ 4	Σ 356,01			Σ 45.267	Σ 5.422

Rohrertrag / Sollmietniveau

Gemäß Unterlagen lassen sich die **Jahresroherträge** und die Größen der Einheiten im Objekt wie folgt zusammenfassen:

Gebäude		Wohnen		Gewerbe	
Nr.	Bezeichnung	Fläche (m ²)	RoE (EUR)	Fläche (m ²)	RoE (EUR)
1	Mehrfamilienhaus	356,01	45.267		
2	Garage		0		
		Σ 356,01	Σ 45.267	Σ	Σ

WNFI. (gesamt) **356,01 m²**
 Anteil Wohnen zur Gesamtfläche 100 %
 Anteil Gewerbe zur Gesamtfläche 0 %
Jahresrohertrag (gesamt) **45.267 EUR**

Jahresrohertrag / Bewirtschaftungskosten

Gemäß Unterlagen lassen sich die **Jahresroherträge** und die Größen der Einheiten im Objekt wie folgt zusammenfassen:

Gebäude		Wohnen		Gewerbe	
Nr.	Bezeichnung	Fläche (m ²)	RoE (EUR)	Fläche (m ²)	RoE (EUR)
1	Mehrfamilienhaus	356,01	45.267		
2	Garage		0		
		Σ 356,01	Σ 45.267	Σ	Σ

WNFI. (gesamt) **356,01 m²**
 Anteil Wohnen zur Gesamtfläche 100 %
 Anteil Gewerbe zur Gesamtfläche 0 %
Jahresrohertrag (gesamt) **45.267 EUR**

Zur Ertragswertermittlung werden, abgeleitet aus Erfahrungswerten und aktueller Wertermittlungsliteratur, in Anlehnung an § 32 ImmoWertV die jährlichen **Bewirtschaftungskosten** nachfolgend wie folgt angesetzt:

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges			Summe
			EUR/m ²	% HK*	EUR/Stk.	% RoE		% RoE	CO ₂	EUR/m ²	
in Gebäude	/Stk.								EUR/m ²	/Stk.	
		Nutzung / Beschreibung									
w	1	Wohnen / EG	14,00	0,53	358,00	3,06	2,00	0,90		0,85	19,30
w	1	Wohnen / OG	14,00	0,53	358,00	2,38	2,00	0,90		0,60	14,40
w	1	Wohnen / OG	14,00	0,53	358,00	4,26	2,00	0,90		0,75	18,82
w	1	Wohnen / DG	14,00	0,53	358,00	3,51	2,00	0,90		0,64	16,18
w	2	Stellplätze innen (Wohnen) / im Mietpreis enthalten	159,00	0,03	72,00		2,00				

w = Wohnen, g = Gewerbe

* Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Ø 17,40

Bewertungsparameter Ertragswertermittlung

Nutzung-/ Vermietungssituation

Nach Auskunft im Ortstermin ist die Liegenschaft wie folgt vermietet:

Geschoss	Wfl m ²	NKM €	€/m ² Wfl.
Erdgeschoss	111,43	Eigennutzung	- €
1. OG	100,81	1.250 €	12,40 €
1. OG	70,77	700 €	9,89 €
Dachgeschoss	73,00	850 €	11,64 €
Garagen		k. A.	- €
Summe	356,01		

Die Mietverträge liegen nicht vor.

Im Rahmen dieser Bewertung wird die finanzielle Bonität der Mieter nicht überprüft. Die Wertableitung basiert auf der Annahme, dass der/die Mieter ihren mietvertraglichen Verpflichtungen nachkommen. Mietrückstände und Vertragsbrüche werden nur berücksichtigt, soweit sie dem Auftragnehmer zur Kenntnis gebracht und im Gutachten ausdrücklich erwähnt werden. Bei vorhandenen Leerständen werden für diese Bereiche fiktive Erträge auf Marktmietniveau angesetzt und für den Zeitraum bis zur Neuvermietung angemessene Mindererträge erfasst.

Flächennachvollzug

Eine vollständige qualifizierte Flächenberechnung liegt nicht vor.

Die Flächen (= Wohn- und Nutzflächen) wurden aus der vorliegenden Grundrissplänen entnommen, mittels Lageplans plausibilisiert und für in Ordnung empfunden. Die anhand des Lageplans überschlägig gemessene Grundfläche des Wohnhauses beträgt ca. 170 m². Die Grundfläche der Doppelgarage wurde mit ca. 40 m² ermittelt. Im Detail wird auf die in der Anlage befindliche Berechnung verwiesen.

Ein örtliches Aufmaß ist nicht vorgenommen worden. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Flächenangaben wird nicht gegeben. Basis der zugrunde gelegten Flächen ist die Wohnflächenverordnung (WoFIV).

Die Verhältniszahl von
Wohn-/Nutzfläche m² 356,01
BGF m² 614,37
Verhältniszahl /NFF 0,58
ist objekttypisch angemessen.

Grundlage Mietansatz

Angesetzt werden im Gutachten die marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten ohne umlagefähige Betriebskosten und Umsatzsteuer, die sich aus einer Untersuchung der Vergleichsmieten auf Basis der Lage des Objektes und dessen spezifischer Eigenschaften ergeben.

Mietansätze

In Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Immobilienwerte und vor dem Hintergrund der Modellkonformität wird die im Grundstücksmarktbericht veröffentlichte Basismiete zugrunde gelegt und durch Zu- und Abschläge an das bewertungsgegenständliche Objekt herangeführt.

Durchschnittsmieten in €/m²-Wohnfläche bezogen auf 90 m²-Wohnfläche und Standardstufe 2,5

Baujahr	Durchschnittsmieten in €/m ² -Wohnfläche bezogen auf 90 m ² -Wohnfläche und Standardstufe 2,5				
	Bodenrichtwert				
	500 €/m ² bis 599 €/m ² (550 €/m ²)	600 €/m ² bis 699 €/m ² (650 €/m ²)	700 €/m ² bis 799 €/m ² (750 €/m ²)	800 €/m ² bis 899 €/m ² (850 €/m ²)	900 €/m ² bis 999 €/m ² (950 €/m ²)
1965	8,59	9,06	9,53	10,00	---
1970	8,73	9,20	9,67	10,14	---
1975	8,87	9,34	9,81	10,28	---
1980	9,00	9,47	9,94	10,41	---
1985	9,14	9,61	10,08	10,55	---
1990	9,27	9,74	10,22	10,69	---
1995	9,41	9,88	10,35	10,82	---
2000	9,55	10,02	10,49	10,96	---
2005	9,68	10,15	10,62	11,10	---
2010	9,82	10,29	10,76	11,23	---
2015	9,96	10,43	10,90	11,37	---
2020	10,09	10,56	11,03	11,50	---

Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, Untersuchungszeitraum 2016 bis 2022

Unter Berücksichtigung der Ausstattungsqualität (mittel), der durchschnittlichen Lagequalität, den vermietbaren Flächen von 356,01 m² sowie den sonstigen Eigenschaften, erfolgt der Mietansatz auf dem vereinbarten Niveau. Die Mieten liegen im oberen Bereich vergleichbarer Marktdaten, sind jedoch als noch marktüblich einzustufen.

Mangel an der Mietsache

Mängel finden bei dem Gutachten zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nur dann Berücksichtigung, wenn es sich um substantielle Mängel handelt, das heißt Mängel, die nach Art und Umfang eine dauerhafte Beeinträchtigung des Mietwertes nach sich ziehen. Vorübergehende bzw. relativ leicht behebbare Mängel finden wie auch unprüfbare Mängel bei der hier vorliegenden Bewertung keine Beachtung. Der Mieter ist bei Vorlage eines Mangels durch die Mängelgewährleistungsregeln (§§ 536 ff. BGB) ausreichend geschützt. Die vertraglich vereinbarte Miete mindert sich automatisch, wenn die Gebrauchstauglichkeit eingeschränkt ist. Es besteht daher kein Anlass, diesen speziellen Bestimmungen den Vorrang zu versagen und Mängel auch noch bei der Ermittlung der ortsüblichen Miete gesondert zu bewerten. Die Beurteilung einer Mietminderung ist nicht Gegenstand des Bewertungsauftrages. Inwieweit ein behebbarer Mangel zu unterstellen ist, hängt allein vom jeweiligen Einzelfall ab. Soweit nicht abweichend dargestellt, wird vom instandgesetzten mangelfreien Zustand ausgegangen, der keine dauerhafte Beeinträchtigung des Mietwertes zur Folge hat.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Die Bewirtschaftungskosten sind in der Grundsatzregelung der ImmoWertV, als die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen definiert.

Bewirtschaftungskosten Anlage 3 zu § 12 (5) Satz 2 ImmoWertV			
Instandhaltungskosten im Jahr	2022	2023	2024
Je Quadratmeter Wohnfläche, wenn Schönheitsreparaturen von Mietern getragen werden.	12,21 €/m²	13,50 €/m²	13,80 €/m²
Je Garagen- oder Einstellplatz einschließlich der Kosten von Schönheitsreparaturen	92 €	102 €	104 €
Verwaltungskosten im Jahr	2022	2023	2024
je Wohnung bzw. je Wohngebäude im EFH/ZFH	312 €	344 €	351 €
je Eigentumswohnung	272 €	411 €	420 €
je Garagen- oder Einstellplatz	41 €	45 €	46 €
Mietausfallwagnis im Jahr	2022	2023	2024
Wohnimmobilien	2%	2%	2%
Gewerbeimmobilien	4%	4%	4%
Modernisierungsrisiko	Objektspezifisch		
Betriebskosten nicht umlagefähig	Mietvertragsgestaltung		
CO2- Abgabe			

Die verfügbaren Marktdaten der Gutachterausschüsse (insbesondere Liegenschaftszinssätze) basieren in der Regel auf dem Ertragswertmodell der ImmoWertV. Eine modellkonforme Bewertung bei Ansatz dieser Daten erfordert daher die Nutzung der in Anlage 3 der ImmoWertV enthaltenen Modellansätze für Bewirtschaftungskosten. Die dort aufgeführten Basiswerte aus dem Oktober 2001 müssen nach Absatz III jährlich mit dem Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes fortgeschrieben werden.

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die indexierten Bewirtschaftungskosten mit 7.877 € in Ansatz gebracht. Dies entspricht durchschnittlich 17,40 % vom Rohertrag.

Instandhaltungskosten

Nach § 32 ImmoWertV bestimmen sich auch die Instandhaltungskosten nach den für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Grundsätzlich sind bei modellkonformer Anwendung des Ertragswertverfahrens die Instandhaltungskosten in der Höhe anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte als Modellansatz angesetzt wurden.

Die jährlichen Instandhaltungskosten werden vor dem Hintergrund der Nutzungsart, der Herstellungskosten, des Baujahrs sowie des Unterhaltungszustandes mit 5.145 € in Ansatz gebracht.

Bei Heranziehung von Liegenschaftszinssätzen des Gutachterausschusses, die nicht differenziert nach der Restnutzungsdauer abgeleitet wurden, können Abweichungen der statischen (starr) Modellansätze gegenüber den im Einzelfall unter Berücksichtigung des

Alters bzw. der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage regelmäßig anfallenden Instandhaltungskosten von dem vorläufigen Ertragswert abweichen. Die Abweichungen werden ggf. im Ansatz des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

Verwaltungskosten

Diese sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks einschließlich seiner baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten der Geschäftsführung. Die Höhe der Verwaltungskosten ist insbesondere von der Anzahl der Mieteinheiten eines Objekts und weniger von der Nutzfläche bzw. dem Rohertrag abhängig.

Kommt bei der Ertragswertermittlung ein Liegenschaftszinssatz zur Anwendung, der gemäß § 12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV auf der Grundlage der den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte mit Anl. 3 zur ImmoWertV verbindlich vorgegeben ist, müssen nach dem Grundsatz der Modellkonformität des § 10 ImmoWertV die dort vorgegebenen Modellansätze der Verwaltungskosten der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts zugrunde gelegt werden.

Die jährlichen Verwaltungskosten werden mit 1.504 € in Ansatz gebracht.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis ist das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten, Vergütungen und Zuschlägen oder durch Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht.

Das Mietausfallwagnis wird mit § 32 Abs. 4 ImmoWertV als das Risiko einer Ertragsminderung definiert, und zwar mit

- uneinbringlichen Zahlungsrückständen von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen,
- uneinbringlichen Zahlungsrückständen, die bei vorübergehendem Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind, oder
- uneinbringlichen Kosten, die bei einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung entstehen.

Nach dieser Definition wird das Mietausfallwagnis, im Rahmen der modellkonformen Ermittlung des Ertragswerts unter Anwendung der Standardverfahren, der vorübergehende (üblichen fluktuationsbedingten) Leerstand dem Mietausfallwagnis zugerechnet.

Unter Berücksichtigung der (ggf. fiktiven) Miethöhe, der Restlaufzeit der Mietverträge, den individuellen Objekteigenschaften und der Marktsituation wird das jährliche Mietausfallrisiko mit 906 € in Ansatz gebracht.

Betriebskosten nicht umlagefähig

Die Betriebskosten sind in § 556 BGB definiert und in der Betriebskostenverordnung (BetrKV) geregelt. Vorliegend wird von üblicher Vertragsgestaltung mit Vollumlage der umlagefähigen Betriebskosten ausgegangen.

CO₂-Abgabe

Seit 2021 wird in Deutschland ein Preis für die Emissionen von Kohlendioxid (CO₂) erhoben. Ab 01.01.2024 gilt ein Preis von 35 Euro pro Tonne CO₂, die beim Verbrennen von Heiz- und Kraftstoffen ausgestoßen wird (CO₂-Äquivalent). Er steigt seit 2021 zunächst schrittweise an. Während für die Zeit bis 2025 die Zertifikatepreise gesetzlich festgelegt sind und für 2026 ein Preiskorridor zwischen 55 und 65 EUR/t festgeschrieben ist, soll die Preisfindung ab 2027 über Marktmechanismen erfolgen.

Je schlechter die Fassade eines Gebäudes gedämmt ist, je älter die Heizung oder die Fenster sind, desto mehr Energie wird zum Heizen benötigt und desto höher sind die CO₂-Kosten. Mieter haben im Gegensatz zu Eigenheimbesitzern auf diese Rahmenbedingungen keinen Einfluss. Sie können die Kosten nur senken, indem sie sparsam und effizient heizen. Mit Inkrafttreten des CO₂KostAufG beteiligt der Gesetzgeber daher nun auch die Vermieter. Hiernach gilt für Wohngebäude ein Stufenmodell: Je schlechter der energetische Zustand eines Gebäudes ist, desto höher ist der Kostenanteil für Vermieter. Die Aufteilung erfolgt in Abhängigkeit des CO₂-Ausstoßes pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr. Mit der Aufteilung der CO₂-Kosten beabsichtigt der Gesetzgeber die Beteiligung der Vermieter an diesen Kosten. Die CO₂-Kosten sind aus diesem Grunde den sonstigen, nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten zugeordnet. Die Berechnung der CO₂-Emission erfolgt Stelle in Abhängigkeit

- der vorliegenden Gebäudeart (Wohngebäude / Nichtwohngebäude),
- der Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes sowie
- der Restnutzungsdauer.

Für ein Wohngebäude ergibt sich der prozentuale Wert des Vermieteranteils auf Basis der Tabelle, welche in der Anlage (zu den §§ 5 bis 7 CO₂KostAufG) Einstufung der Gebäude oder der Wohnungen bei Wohngebäuden vorgegeben ist.

Liegenschaftszinssatz Erläuterung

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz ist unter anderem abhängig vom Reinertrag der Bebauung, der Nutzungsart, der Lagequalität, der Marktgängigkeit sowie der Marktlage zum Stichtag der Wertermittlung. Letztendlich reflektiert der Liegenschaftszinssatz das spezifische, mit einer Investition dauerhaft verbundene Objektrisiko. Je größer das wirtschaftliche Risiko eines Immobilieninvestments eingeschätzt wird, desto höher ist, wie bei anderen Geldanlagen auch, die zu erwartende Rendite. Hohe Liegenschaftszinssätze bedeuten eine vorteilhafte Verzinsung des Kaufpreises. Für Grundstücke, die als sichere Investitionen angesehen werden, wie z. B. Wohnimmobilien und Grundstücke in Spitzenlagen der Innenstadt, müssen, gemessen an der Höhe der Mieteinnahmen, relativ hohe Kaufpreise gezahlt werden. Daher sind die Liegenschaftszinssätze in diesen Fällen niedriger und die Erwerber müssen sich mit einer eher geringeren Verzinsung begnügen.

Gemäß aktuellen Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für den Immobilienmarkt bewegen sich die Ø-Liegenschaftszinssätze:

	Bodenrichtwertbereich				
	bis 199 €/m ²	200 €/m ² bis 399 €/m ²	400 €/m ² bis 599 €/m ²	600 €/m ² bis 799 €/m ²	ab 800 €/m ²
Ø Liegenschaftszinssatz %	2,2	2,0	2,1	2,5	2,5
Standardabweichung LZS	± 1,1	± 0,8	± 0,8	± 0,9	± 0,8
Ø Rohertragsfaktor	18,4	22,2	24,3	23,9	24,4
Standardabweichung RoHEF	± 3,2	± 3,4	± 4,3	± 4,0	± 3,0
Ø Nettoanfangsrendite %	4,0	3,4	3,3	3,4	3,3
Standardabweichung NAR	± 0,7	± 0,5	± 0,6	± 0,6	± 0,4
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie					
Anzahl Kauffälle	13	15	28	30	14
Ø Anzahl Wohneinheiten	4	3	4	4	4
Ø Miete €/m ² (gemäß Mika)	6,35	7,60	8,70	9,80	10,85
Min-Max Miete €/m ²	5,90 - 7,25	6,15 - 8,65	7,15 - 10,15	8,45 - 12,05	9,10 - 13,55
Ø Bewirtschaftungskosten %	23	20	18	16	14
Ø wirtschaftl. RND Jahre	26	29	30	33	31
Ø Wohnfläche m ²	305	260	285	290	315
Ø Grundstücksfläche m ²	705	625	555	595	555
Ø BRW angepasst €/m ²	160	300	535	660	945
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis %	27	36	43	49	55
Ø Kaufpreis €/m ² -Wohnfläche	1.410	2.050	2.580	2.860	3.260
Min-Max Kaufpreis €/m ² -Wohnfläche	1.070 - 1.930	1.470 - 2.940	1.600 - 3.850	1.890 - 4.250	2.490 - 4.170
Auswertung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises, Untersuchungszeitraum 2022 bis 2023 (mit einem Anteil 2023 von 41 %)					

Grundstücksmarktberichte

Die aktuell erschienen Grundstücksmarktberichte können den tatsächlichen Markt im Jahr 2024 in der Regel nicht darstellen, weil die Grundlagen im Berichtszeitraum sich bis heute in bisher nie da gewesene Geschwindigkeit und Höhe verändert haben. Es bestehen erhebliche Dissonanzen zu den volatilen Marktverhältnissen im Jahr 2021 bis 2022. Die innerhalb von kurzer Zeit völlig veränderten Finanzierungssituation von Anfang 2022 um 1 % per anno auf bis zu 4 % Ende 2022 (bei 10-jähriger Zinsbindung) führt zu einem umgekehrt proportionalen baudarlehensfinanzierten Kaufkraftschwund. Ferner verringern die proportional gestiegenen Anlagezinssätze den Kapitalanlegern den Immobilienanlagedruck und zeigen wieder

alternative Finanzanlagen auf. Hinzu kommen die wesentlich gestiegenen Baukosten und energetischen Anforderungen.

Der Markt befindet sich insofern in einer anhaltenden Preisfindungsphase, in der Investoren weiterhin zurückhaltend agieren. Eine Stabilisierung des Preisniveaus ist meines Erachtens nicht vor 2024/25 zu erwarten. In Abhängigkeit der Lage ist ein Immobilienpreiserückgang im Jahr 2024 insbesondere im Wohnimmobilienmarkt von bis zu 25 % als relativ wahrscheinlich anzusehen, auch wenn dies durch die derzeitige Datenlage nicht dokumentiert werden kann.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Die Einflussfaktoren auf den Liegenschaftszins lassen sich in vier Gruppen einteilen:

- wirtschaftliche und wirtschaftspolitische Einflussfaktoren,
- Markt, insbesondere Angebot und Nachfrage in einem Immobiliensegment,
- Lage (Makro- und Mikrostandort),
- Eigenschaften des Objekts.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Mehrfamilienhaus mit einem Unterhaltungszustand der als mittel eingestuft wird, welches ca. 1967 erstellt wurde. Die Lage ist für die ausgeübte Nutzung durchschnittlich. In Würdigung der objektspezifischen Eigenschaften im Vergleich zu den vorgenannten Referenzdaten und dem Bewertungsgrundstück, der marktüblichen Miete, des Marktumfeldes und der Renditeerwartung derartiger Objekte, wird im vorliegenden Bewertungsfall ein Liegenschaftszinssatz nach sachverständiger Einschätzung in Höhe von 2,25 % angesetzt (ggf. entspricht dies dem Durchschnittswert).

Ergebnisplausibilisierung

Ohne Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

vorläufiger Ertragswert	828.783
Wohnfläche	356,01 m ²

vorläufiger Ertragswert €/m ²	2.328
Wohnfläche	

Bezogen auf den Verkehrswert in Höhe von 740.000 € ergeben sich eine Bruttorendite von rd. 6,12 % (rd. 16,3-fache) und ein flächenbezogener Orientierungswert von rd. 2.080 €/m² Wfl./Nfl. Diese Kennwerte sind für das Wertermittlungsobjekt unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale als angemessen zu erachten.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer Siehe Sachwertermittlung

10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Bauschäden / Baumängel ¹⁷

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) unterscheiden sich von den allgemeinen Grundstücksmerkmalen dadurch, dass sie „nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen und Modellansätzen“ abweichen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021). Besondere Ertragsverhältnisse sowie Baumängel und Bauschäden gehören zu den am häufigsten auftretenden boGs. Diese sind i. d. R. durch Wertabschläge in marktgerechter Höhe zu berücksichtigen.

Ein Baumangel stammt per Definition aus der Bauzeit, Schäden (Reparaturstau) entstehen während der Nutzungsphase, durch den Gebrauch, eines schädigenden Ereignisses (Wasser, Feuer etc.), durch unterlassene Instandhaltung bzw. Alterung oder eines Baumangels (Mangelfolgeschaden) und bezeichnet den Aufwand, der bei einem Gebäude über den üblichen Instandhaltungsaufwand hinaus besteht.

Zwar ist die Ermittlung der Wertminderung wegen Baumängeln oder Bauschäden nach den am Qualitätsstichtag dafür aufzubringenden Kosten eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode¹⁸, gleichwohl darf diese Wertminderung nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden¹⁹. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, in welcher Höhe Baumängel und Bauschäden sich im Marktwert (Verkehrswert) niederschlagen. Dies wird dadurch zum Ausdruck gebracht, dass Baumängel und Bauschäden nur zu berücksichtigen sind, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Insbesondere bei älteren Gebäuden, die trotz des Vorhandenseins eines Modernisierungs- und Instandsetzungsstaus voll nutzbar sind, haben derartige Mängel des Gebäudes lediglich einen um einen Bruchteil der erforderlichen Schadensbeseitigungskosten geminderten Verkehrswert zur Folge. Bei älteren Gebäuden hat ein gewisser Instandhaltungsstau keine Wertminderung zur Folge. Lediglich bei erheblichem Instandsetzungsstau wirkt sich dieser auf den Verkehrswert des Grundstücks aus, allerdings auch dann nicht in Höhe der Schadensbeseitigungskosten, sondern mit einem geringeren Wert.

Welcher Verfahrensweg zur Berücksichtigung von Baumängeln oder Bauschäden sachgerecht ist, muss insofern unter Berücksichtigung des Einzelfalls, eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Eigentümers sowie des Marktgeschehens nach sachverständigem Ermessen eingeschätzt werden.

¹⁷ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

¹⁸ BGH, Urt. vom 28.6.1961 – V ZR 201/60 –, NJW 1961, 1860 = EzGuG 19.6.

¹⁹ Kleiber digital, Teil IV – ImmoWertV, 2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen, Abschnitt 1 ImmoWertV: 6.2.2 Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden

Verfahrensweg

In der gängigen Wertermittlungspraxis werden Baumängel und Bauschäden sowie sonstige Abweichungen vom normalen baulichen Zustand dadurch berücksichtigt, dass zunächst der vorläufige Ertrags- oder Sachwert unter Ausblendung der Baumängel und Bauschäden für ein **(fiktiv)** ordnungsgemäß instand gehaltenes und mangelfreies Gebäude ermittelt wird und dieser vorläufige, Ertrags- oder Sachwert um die aus dem Baumangel bzw. Bauschaden resultierende Wertminderung im zweiten Schritt nachträglich in Abzug gebracht wird.

Die Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden kann nach Erfahrungssätzen bestimmt werden. Dabei kann

- a) auf absolute Kostenkennwerte oder
- b) auf prozentuale Wertanteile der Gesamtherstellungskosten

zurückgegriffen werden.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird aus den Gründen der Systemkonformität der Heranziehung von Prozentsätzen der Gebäudeherstellungskosten (prozentuale Wertanteile) der Vorzug zu geben.

Diese werden wie folgt ermittelt:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	1.370.650 €
geschätzter Mangel	10,00 %
Alterswertminderung	65,72 %
alterswertgeminderte Kosten	46.986 €

Die zur Behebung des Instandhaltungsstaus erforderlichen Kosten werden grob kalkulatorisch ermittelt. Dieser ist nicht zwangsläufig mit den tatsächlichen Kosten identisch. Diese sind nur nach entsprechenden Angeboten bzw. nach vorheriger Untersuchung und Ausschreibung genauer quantifizierbar. Dies ist als überschlägige Kostenschätzung vorbehaltlich genauer Angebote zu verstehen.

Der Wertabschlag wird entsprechend dem Marktverhalten auf 46.986 € geschätzt und als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt.

Sicherheitsabschlag

Da das Objekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht vollständig zugänglich war und somit sowohl über den Ausbaugrad, als auch über den Zustand der Erdgeschoßwohnung sowie des Kellergeschosses keine verlässlichen Angaben vorliegen, muss ein Sicherheitsabschlag am wertbestimmenden Sach-, Vergleichs oder Ertragswert angebracht werden. Die Höhe des Sicherheitsabschlags bemisst sich sowohl am vermuteten Wertverhältnis zwischen Rohbau und Ausbau des Gebäudes als auch an einem unterstellten Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus und des Rohbaus durch Mängel und Schäden. Aufgrund der Beschaffenheitsmerkmale des Gebäudes wird folgende Relation für das Verhältnis von Rohbau zu Ausbau unterstellt.

In Abwägung der besichtigten und nicht besichtigten Bereiche erscheint im vorliegenden Bewertung ein Sicherheitsabschlag in Höhe von rund 5 % des Marktwertes als angemessen.

11. Ergebnis Marktwert (Verkehrswert)

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	240.925
	Sachwert	678.000
	Ertragswert	782.000
Abschläge	Sicherheitsabschlag kein vollständiger Zugang	5,00% 39.100
Marktwert	Ableitung vom Ertragswert	740.000
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNFI.	2.080
	x-fache Jahresmiete	16,30
	RoE Wohnen / Gewerbe	100% / 0%
	Bruttorendite (RoE/x)	6,12%
	Nettorendite (ReE/x)	5,05%
Mietfläche	Wohnfläche	356,01m ²
	Nutzfläche	
	Σ	356,01m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	45.267
	Jahresreinertrag	37.390
Liegenschaftszins	Wohnen	2,25%
	Gewerbe	
	i.D.	2,25%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	17,40%
	Gewerbe	
	i.D.	17,40%

Wertermittlung für das Grundstück Eleonorenstr. 1
65474 Bischofsheim b Rüsselsheim

Wertermittlungsstichtag 09.08.2024

Der Marktwert ist ein stichtagsbezogener Wert, abgeleitet von der momentanen Lage auf dem Grundstücksmarkt, unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse. Er ergibt sich aus dem freien Spiel von Angebot und Nachfrage und wird bestimmt von Preisen, die im normalen Geschäftsverkehr allein nach objektiven Maßstäben gegenwärtig erzielt werden können. Resultierend aus seiner Zweckbestimmung besitzt der Marktwert eine vom jeweiligen Marktgeschehen abgeleitete - gegebenenfalls nur kurzzeitige - Gültigkeit.

Unter Würdigung der Aussagefähigkeit der Ergebnisse der herangezogenen Wertermittlungsverfahren, der dargestellten Sachverhalte sowie unter Verweis auf die gesetzliche Definition in § 194 BauGB, wird der Marktwert (Verkehrswert) geschätzt auf:

740.000 EUR

Neue und möglicherweise wertbeeinflussende Umstände nach dem Wertermittlungs- und/oder Qualitätsstichtag werden nicht berücksichtigt.

Anmerkungen

Das Wertermittlungsobjekt wurde von 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.

Heusenstamm, 14.09.2024

Oliver M. Margraf

12. Fragen des Amtsgerichts

Mieter / Pächter	Die Erdgeschoßwohnung wird eigengenutzt. Die übrigen Wohnungen sind vermietet. Name der Mieter konnte nicht festgestellt werden.
Hausverwaltung	Eine Hausverwaltung nach § 26 WEG ist nicht vorhanden.
Zubehör	Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB ist nicht vorhanden.
Gewerbebetrieb	Ein Gewerbebetrieb konnte nicht festgestellt werden.
Hausschwamm	Bei dem Ortstermin wurde augenscheinlich kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt.
Baubehördliche Beschränkungen	Die Recherchen des Sachverständigen ergaben keinen Hinweis auf behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen.

13. Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

Straßenansicht:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:

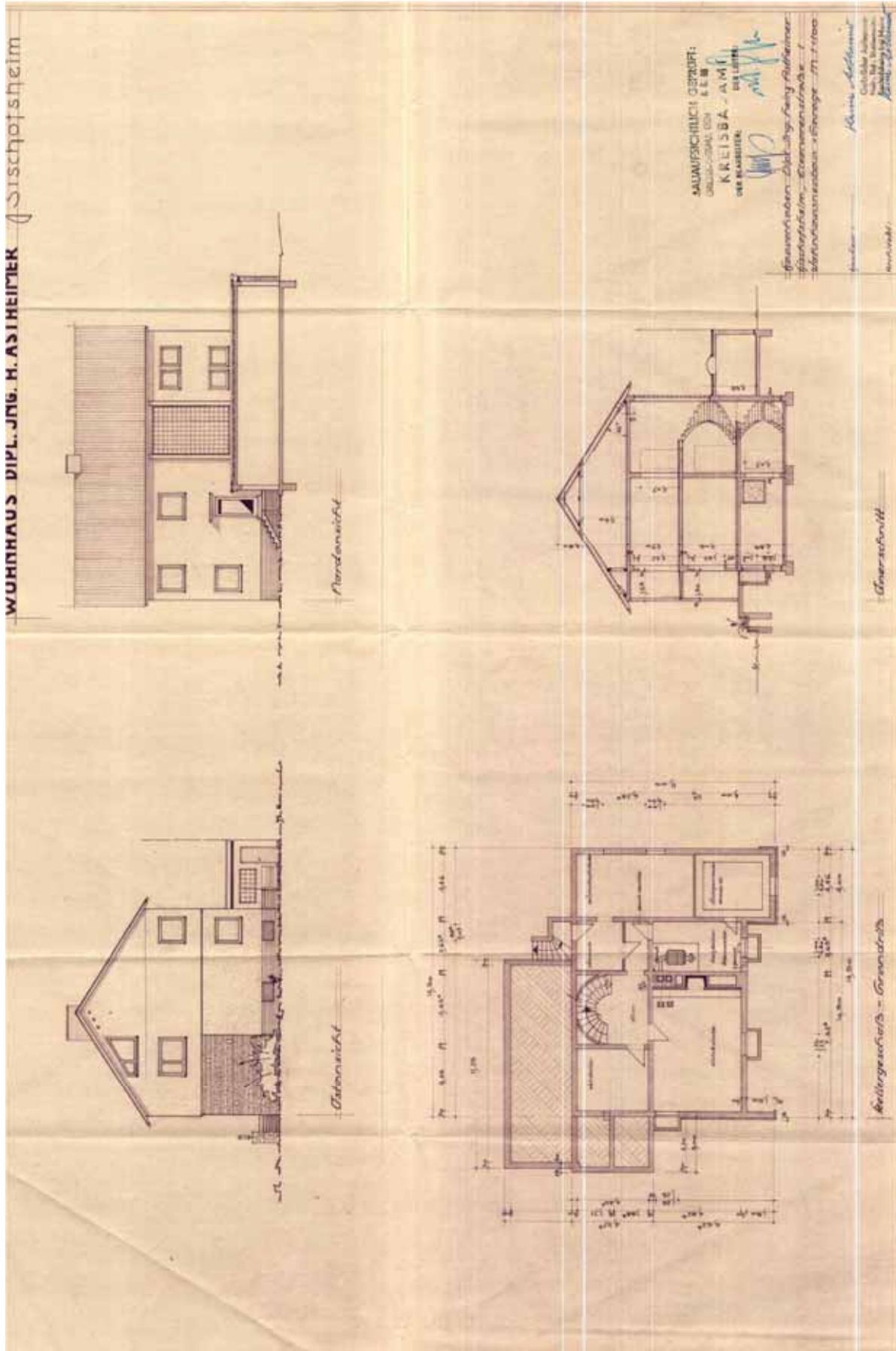


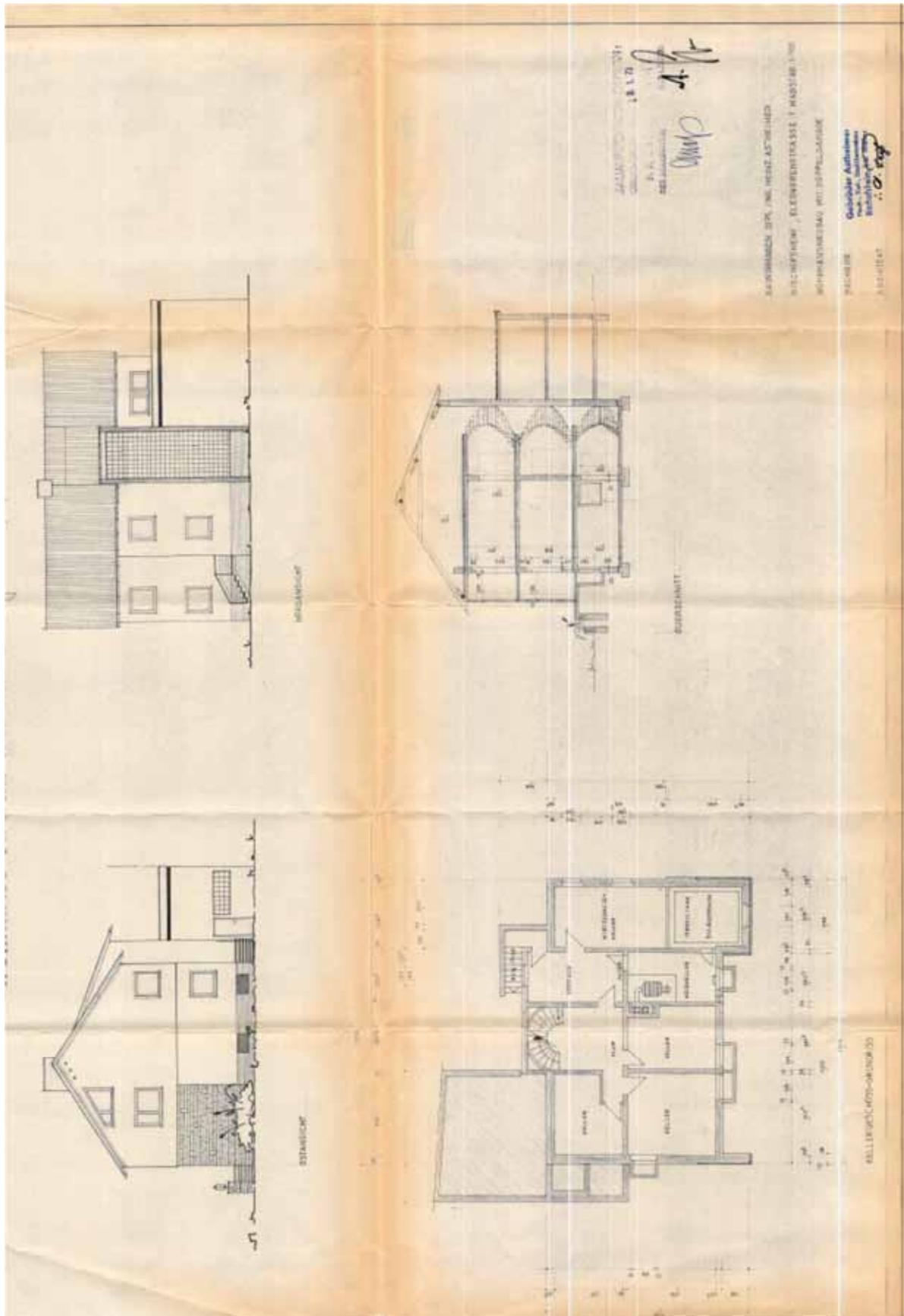
Innenansicht exemplarisch:

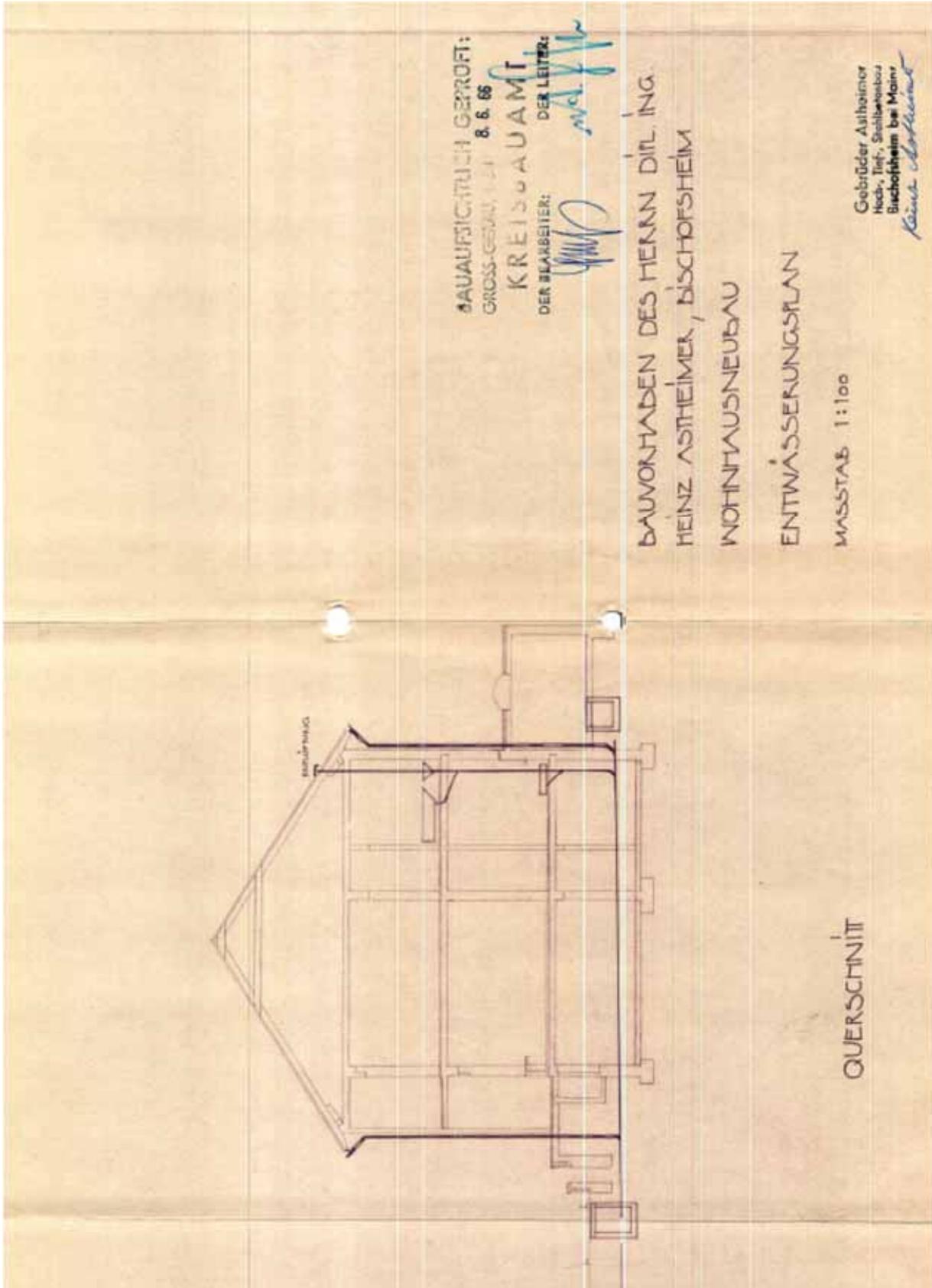


Innenansicht exemplarisch:

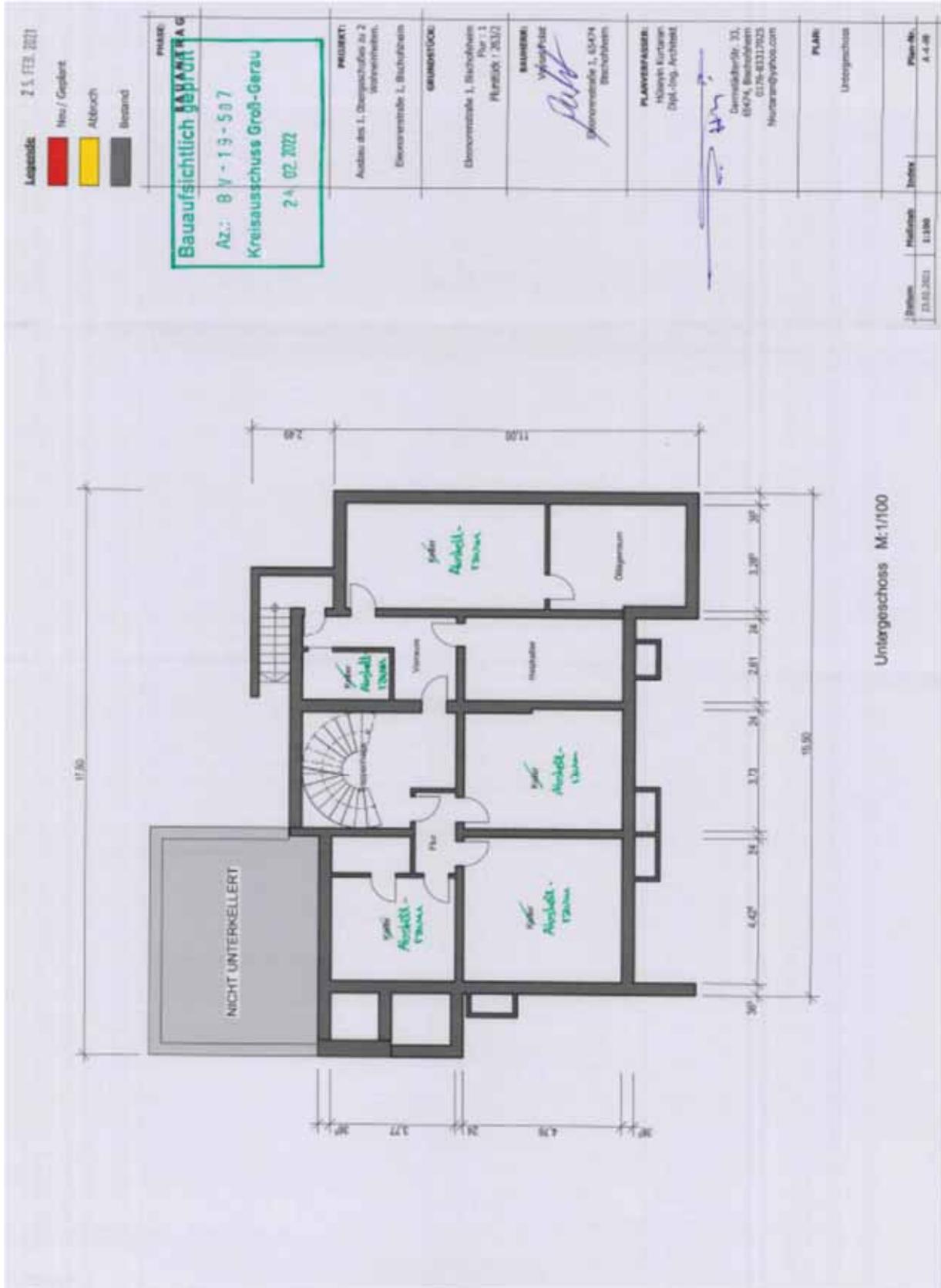


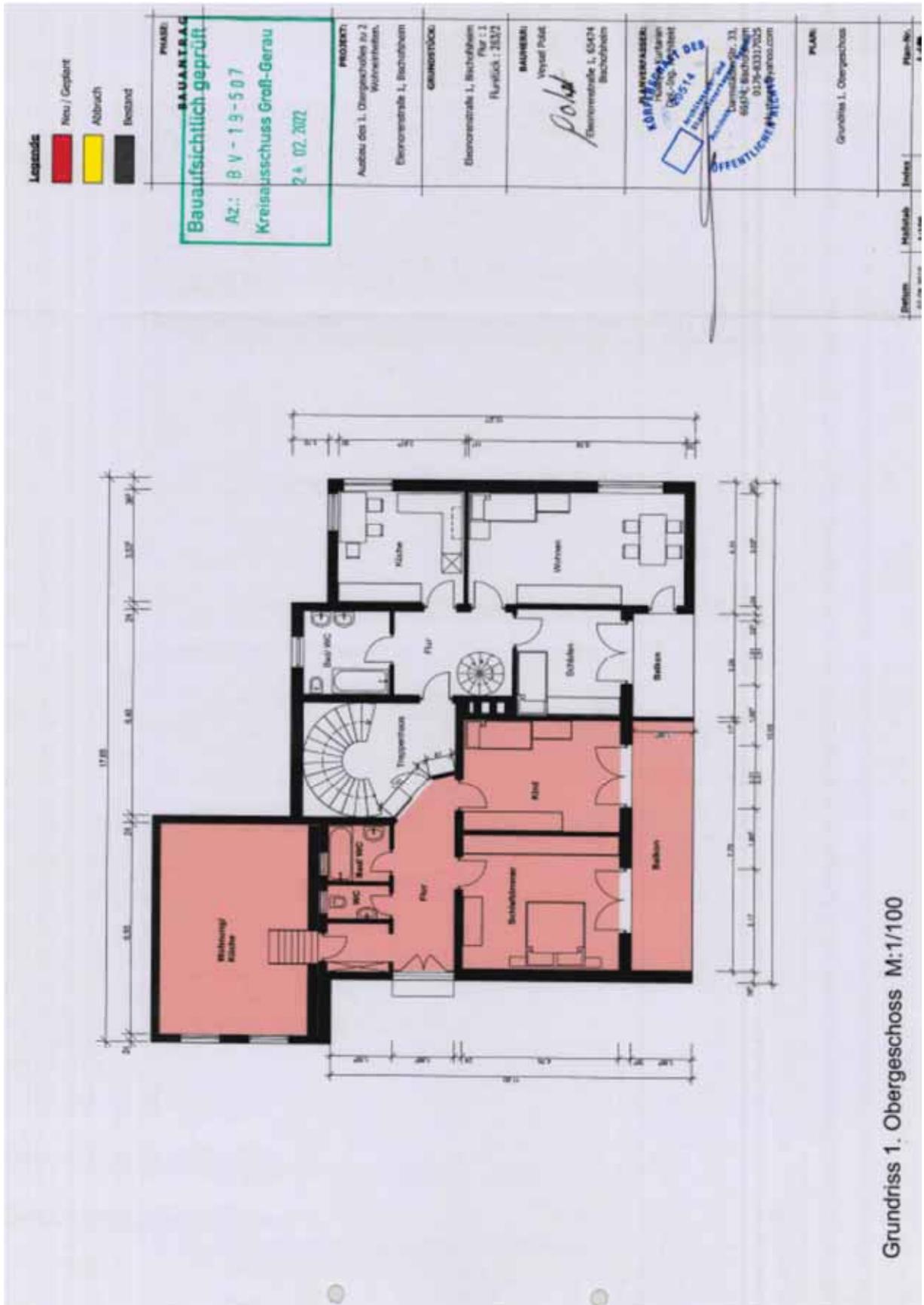












Es ist folgendes geplant:

Da es kein Bebauungsplan für das Gebiet gibt, erfolgt die Planung nach §34 des Baugesetzbuches. Das Neubauvorhaben gehört in die Gebäudeklasse 3.

1.OG Whg.2:

100,81m² große 3-Zimmerwohnung mit Balkon geplant Die Wohnung im Obergeschoss wurde aufgrund des Bedarfs als zwei separate Wohnungen neu geplant.

1.OG Whg.3:

70,77 m² große 2-Zimmerwohnung geplant.

Insgesamt sind 4 Wohnräume geplant, einschließlich der neuen Wohnung.

Erdgeschoss:	Wohnung 1
1. Obergeschoss:	Wohnung 2 und Wohnung 3
Dachgeschoss	Wohnung 4

Bauvorhaben Dipl.-Ing. Heinz Astheimer, Bischofsheim
Wohnhausneubau mit Garage

Berechnung der Wohnfläche

<u>Raumbezeichnung</u>	<u>Rohbaumaße (m)</u>	<u>Rohbaufläche (m²)</u>
a) Erdgeschoß		
Wohnraum	6,715 x 4,825	32,40
"	3,16 x 0,85	2,69
"	4,825 x 2,635	12,71
EBzimmer	5,135 x 3,40	17,46
Küche	4,835 x 3,40	16,44
Bad	2,695 x 2,47	6,66
Flur	2,695 x 1,26	3,40
Diele	5,725 x 2,00	11,45
Garderobe	1,85 x 1,825	3,38
W.C.	1,50 x 1,75	2,63
Windfang	3,00 x 1,885	5,66
		<hr/>
		zus. = 114,88 m ²
	./. 3% Putz	= - 3,45 "
		<hr/>
	Wohnfläche Erdgeschoß	= 111,43 m ²

b) Obergeschoß

Schlafzimmer	4,835 x 3,70	17,89
Kinderzimmer	4,835 x 2,90	14,02
Fremdenzimmer	3,45 x 3,43	11,83
Wohn- u. Schlafräum	6,59 x 3,55	23,39
Schrankraum	3,845 x 3,55	13,65
Bad + W.C.	2,695 x 2,47	6,66
Flur	2,635 x 2,695	7,10
"	3,635 x 1,26	4,58
"	3,45 x 1,885	6,50
Bad + W.C.	3,45 x 1,825	6,30
Balkon	<u>10,20 x 1,50</u>	3,82

4

zus. = 115,74

./. 3% Putz = - 3,47

Wohnfläche Obergeschoß = 112,27

=====

Bauvorhaben Dipl.Ing. Heinz Astheimer,

Wohnhausneubau mit Garage

Berechnung des Umbauten Raumes

a) Bebaute Fläche

Wohnhaus	14,50 x 9,50	=	137,75 qm
+	4,00 x 1,50	=	6,00 "
Vorbau	4,375 x 3,00	=	13,13 "
Garage	11,25 x 3,50	=	39,38 "
			<hr/>

Bebaute Fläche: 196,26 qm
=====

Umbauter Raum

Wohnhaus:

$$2,60 + 3,06 + 2,90 + \frac{3,80}{6} = 9,19 \times 143,75 = 1321,06 \text{ cbm}$$

$$\text{Vorbau: } 2,60 \times 13,13 = 34,14 \text{ "}$$

$$\text{Garage } 2,45 \times 39,38 = 96,48 \text{ "}$$

umbauter Raum 1.451,68 cbm
=====

Bischofsheim im Mai 1966

- 2.-

c) Nutzfläche Garage

10,77 x 3;26 =	35,11 m ²
./. 3% Putz =	1,05 "
	<hr/>
	34,06 m ²
	=====

Zusammenstellung

=====

Erdgeschoß =	114,88 m ²
Obergeschoß =	112,27 "
	<hr/>
Insgesamt =	227,15 m ²
	=====

Bischofsheim, im Mai 1966

Architekt:

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen sind Grundlage der vorliegenden Wertermittlung. Der Sachverständige geht von der Vollständigkeit und Richtigkeit der Unterlagen aus. Für falsche Angaben in den vorgelegten Unterlagen wird keine Haftung übernommen.

Allgemeine Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung

Die rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung von Grundstücken sind in den §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs (BauGB) und der hierzu erlassenen Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) geregelt. In den genannten Rechtsvorschriften sind sowohl der Markt- bzw. Verkehrswert als auch die bewertungstechnische Methodik der Marktwertermittlung in ihren Grundzügen gesetzlich normiert (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 1. Januar 2022).

Legaldefinition des § 194 Baugesetzbuch (BauGB):

„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.“

Im Nachfolgenden werden die innerhalb des deutschen Bewertungssystems gängigen Verfahren und Rahmenbedingungen zur Ermittlung des Verkehrs- bzw. Marktwertes von bebauten und unbebauten Grundstücken zusammenfassend beschrieben. Diese sind auch innerhalb dieser Wertermittlung zur Anwendung gekommen, sofern sie zur Ableitung des Verkehrs-/ Marktwertes erforderlich waren. Im Falle von Abweichungen zwischen den Darstellungen innerhalb der Wertermittlung und den nachfolgenden Ausführungen gilt der individuelle Text der Wertermittlung.

Die rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung von Grundstücken sind in den §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs (BauGB) und der hierzu erlassenen Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) geregelt. In den genannten Rechtsvorschriften sind sowohl der Markt- bzw. Verkehrswert als auch die bewertungstechnische Methodik der Marktwertermittlung in ihren Grundzügen gesetzlich normiert (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 1. Januar 2022).

Legaldefinition des § 194 Baugesetzbuch (BauGB):

„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.“

Im Nachfolgenden werden die innerhalb des deutschen Bewertungssystems gängigen Verfahren und Rahmenbedingungen zur Ermittlung des Verkehrs- bzw. Marktwertes von bebauten und unbebauten Grundstücken zusammenfassend beschrieben. Diese sind auch innerhalb dieser Wertermittlung zur Anwendung gekommen, sofern sie zur Ableitung des Verkehrs-/ Marktwertes erforderlich waren. Im Falle von Abweichungen zwischen den Darstellungen innerhalb der Wertermittlung und den nachfolgenden Ausführungen gilt der individuelle Text der Wertermittlung.

Bodenwertermittlung

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt sowohl bei bebauten als auch bei unbebauten Grundstücken in der Praxis überwiegend durch folgende Verfahren:

- Ermittlung des Bodenwerts durch Vergleich mit Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke im Rahmen eines unmittelbaren oder mittelbaren Preisvergleichs
- Ermittlung des Bodenwerts mithilfe von Bodenrichtwerten im Rahmen eines mittelbaren Preisvergleichs

Bei der Ermittlung des Bodenwerts durch Vergleich mit Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke werden solche Grundstücke zum Vergleich herangezogen, die hinsichtlich Ihrer Lage- und Qualitätsmerkmale hinreichend mit dem zu bewertenden Grundstück vergleichbar sind. Wertrelevante Unterschiede werden durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

Bodenrichtwerte werden in der Regel zonal ausgewiesen und durch die örtlichen Gutachterausschüsse aus der von diesen zu führenden Kaufpreissammlung abgeleitet sowie fortgeschrieben. Bewertet wird auch im Falle einer vorhandenen Bebauung zunächst das fiktiv unbebaute Grundstück, sofern dieses nicht durch die vorhandene Bebauung einen Werteeinfluss auf dessen tatsächliche bauliche Ausnutzbarkeit erfährt. Werteeinflüsse durch Belastungen oder Begünstigungen (z. B. Altlasten, begünstigende oder belastende Baulasten u. ä.), die die Ausnutzbarkeit oder Ertragsfähigkeit des Grundstücks beeinflussen oder sonstige Vor- oder Nachteile mit sich bringen, sind zusätzlich zu berücksichtigen. Gleiches gilt auch z. B. für Rechte sowie Lasten und Beschränkungen, die in den Abteilungen I und II des maßgebenden Grundbuchs eingetragen sind und sich auf die Wertigkeit eines Grundstücks auswirken.

Ist alsbald mit dem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist gem. ImmoWertV der Bodenwert, um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn

- die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind oder
- oder nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt.

Weitere Verfahren wie die Ermittlung des Bodenwerts aus dem Ertrag, die deduktive Bodenwertermittlung sowie das Residualwertverfahren (Ableitung aus einem Nutzungskonzept) kommen seltener zum Tragen und sind innerhalb des Gutachtens beschrieben, sofern diese Anwendung finden.

Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in der ImmoWertV geregelt. Es findet Anwendung bei Objekten, die nach Ihrer Art und typischen Nutzung nicht der Ertragserzielung, sondern der renditeunabhängigen Eigennutzung dienen. Insbesondere sind dies Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser, sofern diese nicht ausschließlich auf Ertragserzielung ausgerichtet sind.

Der Sachwert ergibt sich aus der Summierung des Wertes der baulichen Anlagen wie Gebäude, Außenanlagen, besonderen Betriebseinrichtungen sowie der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts.

Zur Ermittlung des Werts der baulichen Anlagen werden zunächst auf Grundlage von Normalherstellungskosten (erforderlichenfalls mithilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag umgerechnet) durch Multiplikation mit der vorhandenen Bruttogrundfläche (BGF) oder dem Bruttoflächeninhalt (BRI) die gewöhnlichen Herstellungskosten abgeleitet. Von den tatsächlichen Herstellungskosten kann nur dann ausgegangen werden, wenn sie den gewöhnlichen Herstellungskosten entsprechen. Besondere Bauteile und Einrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Aus den ermittelten Herstellungskosten ergibt sich nach Berücksichtigung des Baualters der Zeitwert der baulichen Anlagen. Aus der

Addition des Zeitwerts der baulichen Anlagen und des Bodenwerts ermittelt sich der vorläufige Sachwert, wobei ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale besonders zu berücksichtigen sind.

Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren ist in der ImmoWertV geregelt. Es findet Anwendung bei Objekten, die nach Ihrer Art und typischen Nutzung der Erzielung von Erträgen dienen. Dies sind insbesondere Mietwohn- und Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Gewerbe-, Industrie und Garagengrundstücke. Nach heutigem Marktverhalten und heutiger Bewertungspraxis kommt dem Ertragswertverfahren eine nahezu allgemeingültige Bedeutung für die Verkehrs-/ Marktwertermittlung bebauter Grundstücke zu, sofern man von Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücken sowie den Fällen absieht, bei denen das Vergleichswertverfahren gesicherte Ergebnisse erwarten lässt. Sogar die Bewertung von Ein- bis Zweifamilienhäusern kann auf Grundlage des Ertragswertverfahrens erfolgen, sofern hierfür geeignete Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

Der Ertragswert definiert sich als Barwert aller zukünftigen Erträge aus dem Grundstück. Er setzt sich zusammen aus dem Ertragswert der baulichen Anlagen (Gebäudeertragswert) und dem Bodenwert, wobei ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale besonders zu berücksichtigen sind.

Die Aufspaltung des Ertragswerts in einen Bodenwert- und Gebäudewertanteil ist darauf zurückzuführen, dass der Grund und Boden ein wertbeständiges Gut ist, während der Wert der baulichen Anlagen in Folge Alterung abnimmt.

Zur Ermittlung des Gebäudeertragswerts sind die bei unterstellter Fremdnutzung marktüblich zu erzielenden Mieten und Pachten um die Kosten zu mindern, die aus der Bewirtschaftung und Erhaltung des Gebäudes entstehen. Der ermittelte Reinertrag ist um den so genannten Bodenwertverzinsungsbetrag zu mindern, der sich aus der Anwendung des Liegenschaftszinssatzes auf den Bodenwert ergibt. Der Gebäudeertragswert ergibt sich durch Kapitalisierung, des um den Bodenwertverzinsungsbetrag verminderten Reinertrags, über die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen Anlage mithilfe eines Barwertfaktors, welcher sich aus Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz ergibt.

ImmoWertV bietet zwei weitere Alternativen zur Ermittlung des Ertragswerts an: Das „vereinfachte Ertragswertverfahren“, bei dem der über die Restnutzungsdauer kapitalisierte Reinertrag mit dem Bodenwert addiert wird, der – mit Ausnahme selbstständig nutzbarer Teilflächen – auf den Wertermittlungstichtag abzuzinsen ist.

Das Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge, bei dem der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt wird. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag abzuzinsen.

Die Ertragswertermittlung erfolgt in der vorliegenden Wertermittlung in der Regel auf Basis des dargestellten Verfahrensablaufes (herkömmliches, vollständiges Ertragswertverfahren). Sofern innerhalb des Gutachtens das vereinfachte oder das periodische Ertragswertverfahren zur Anwendung kommen, erfolgt an der entsprechenden Stelle ein diesbezüglicher Hinweis.

Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren ist in der ImmoWertV geregelt. Das Vergleichswertverfahren stellt die sicherste Methode zur Ermittlung des Verkehrs-/ Marktwerts eines Grundstücks dar und ist im Falle des Vorliegens geeigneter Vergleichsdaten als Wertermittlungsmethode zu präferieren. Da jedoch bebaute Grundstücke – zumindest bei individueller Bauweise – üblicherweise eine geringe Vergleichbarkeit untereinander aufweisen, kommt das Vergleichswertverfahren in der Praxis überwiegend bei der Bodenwertermittlung und bei der Ermittlung von typisierten Immobilien wie z. B. Eigentumswohnungen oder Reihenhäusern zum Tragen, sofern geeignete Vergleichswerte in ausreichender Anzahl vorliegen.

In seinen Grundzügen folgt das Vergleichswertverfahren dem Gedanken, dass eine Sache so viel Wert ist, wie üblicherweise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dafür als Preis erzielt werden kann, was auch den auf dem Grundstücksmarkt vorherrschenden Gepflogenheiten entspricht.

Die Ermittlung des Vergleichswerts erfolgt im Wege des unmittelbaren (übereinstimmende Lage- und Zustandsmerkmale) bzw. des mittelbaren (Umrechnung aufgrund abweichender Lage- und Zustandsmerkmale oder Stichtage) Vergleichs mit herangezogenen Kaufpreisen hinreichend vergleichbarer Grundstücke.

Wesentliche rechtliche Grundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858).

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72).

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

CO2KostAufG: Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz) vom 5. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2154).

DIN 276: DIN 276:2018-12 – Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Dezember 2018.

DIN 277: DIN 277:2021-08 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe August 2021.

EBeV 2030: Verordnung über die Emissionsberichterstattung nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz für die Jahre 2023 bis 2030 (Emissionsberichterstattungsverordnung 2030) vom 21. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2868).

GBO: Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606).

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Art. 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237).

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982).

WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

II. BV: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
ARR	Annual Recurring Revenue (jährlich wiederkehrende Einnahmen)
DIN	Deutsches Institut für Normung
DSGV	Deutscher Sparkassen- und Giroverband
DZ	Doppelzimmer
Barwertfaktordiff.	Barwertfaktordifferenz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenverzinsung
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
BV	Bestandsverzeichnis
II. BV	II. Berechnungsverordnung
CO ₂ / CO ₂	Kohlenstoffdioxid
CO ₂ KostAufG	Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz
DG	Dachgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
Disk.-faktor	Diskontierungsfaktor
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoss
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
ENK	Erwerbsnebenkosten
Entschäd.-anteil	Entschädigungsanteil
EZ	Einzelzimmer
FeWo	Ferienwohnung
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte
GBO	Grundbuchordnung
Geb.	Gebäude
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl
gif	Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
GK	Gefährdungsklasse
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GNF	Gebäudenutzfläche
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
Grdst.-Nr.	Grundstücksnummer

HK	Herstellungskosten
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
JNKM	Jahresnettokaltmiete
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss (Geschoss unterhalb des ersten Vollgeschosses)
kWh	Kilowattstunde
kWp	Kilowatt-Peak
LBO	Landesbauordnung
Ldk.	Landkreis
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
Lfz.	Laufzeit
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MF	Mietfläche
Mietdiff.	Mietdifferenz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert (Verkehrswert)
MZ	Mehrbettzimmer
NBW	Neubauwert
NGF	Nettogrundfläche
NHK	Normalherstellungskosten
NME	Nettomieteinnahmen
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoss
OT	Ortsteil
oüVM	ortsübliche Vergleichsmiete
p. a.	per anno (pro Jahr)
ReE	Jahresreinertrag
RevPAR	Revenue Per Available Room (Erlös pro verfügbarer Zimmerkapazität)
RoE	Jahresrohertrag
RND	Restnutzungsdauer
SG	Staffelgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
SIR	Sparkassen-Immobilien-GeschäftsRating
Stk.	Stück
SWOT-Analyse	Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse
TE	Teileigentum
TEGoVA	The European Group of Valuers Associations
TG	Tiefgeschoss / Tiefgarage
UG	Untergeschoss
UR	umbauter Raum
Verm.-dauer	Vermarktungsdauer
VWT	Verkehrswert (Marktwert)
W	Watt
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WNFI.	Wohn- / Nutzfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung

Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
ARR	Annual Recurring Revenue (jährlich wiederkehrende Einnahmen)
DIN	Deutsches Institut für Normung
DSGV	Deutscher Sparkassen- und Giroverband
DZ	Doppelzimmer
Barwertfaktordiff.	Barwertfaktordifferenz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenverzinsung
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
BV	Bestandsverzeichnis
II. BV	II. Berechnungsverordnung
CO ₂ / CO ₂	Kohlenstoffdioxid
CO ₂ KostAufG	Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz
DG	Dachgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
Disk.-faktor	Diskontierungsfaktor
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoss
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
ENK	Erwerbsnebenkosten
Entschäd.-anteil	Entschädigungsanteil
EZ	Einzelzimmer
FeWo	Ferienwohnung
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte
GBO	Grundbuchordnung
Geb.	Gebäude
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl
gif	Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
GK	Gefährdungsklasse
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GNF	Gebäudenutzfläche
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
Grdst.-Nr.	Grundstücksnummer
HK	Herstellungskosten

ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
JNKM	Jahresnettokaltmiete
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss (Geschoss unterhalb des ersten Vollgeschosses)
kWh	Kilowattstunde
kWp	Kilowatt-Peak
LBO	Landesbauordnung
Ldk.	Landkreis
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
Lfz.	Laufzeit
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MF	Mietfläche
Mietdiff.	Mietdifferenz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert (Verkehrswert)
MZ	Mehrbettzimmer
NBW	Neubauwert
NGF	Nettogrundfläche
NHK	Normalherstellungskosten
NME	Nettomieteinnahmen
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoss
OT	Ortsteil
oüVM	ortsübliche Vergleichsmiete
p. a.	per anno (pro Jahr)
ReE	Jahresreinertrag
RevPAR	Revenue Per Available Room (Erlös pro verfügbarer Zimmerkapazität)
RoE	Jahresrohertrag
RND	Restnutzungsdauer
SG	Staffelgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
SIR	Sparkassen-Immobilien geschäftsRating
Stk.	Stück
SWOT-Analyse	Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse
TE	Teileigentum
TEGoVA	The European Group of Valuers Associations
TG	Tiefgeschoss / Tiefgarage
UG	Untergeschoss
UR	umbauter Raum
Verm.-dauer	Vermarktungsdauer
VWT	Verkehrswert (Marktwert)
W	Watt
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WNFI.	Wohn- / Nutzfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung

Literaturverzeichnis

Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2022.

Kleiber, Fischer, Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2023.

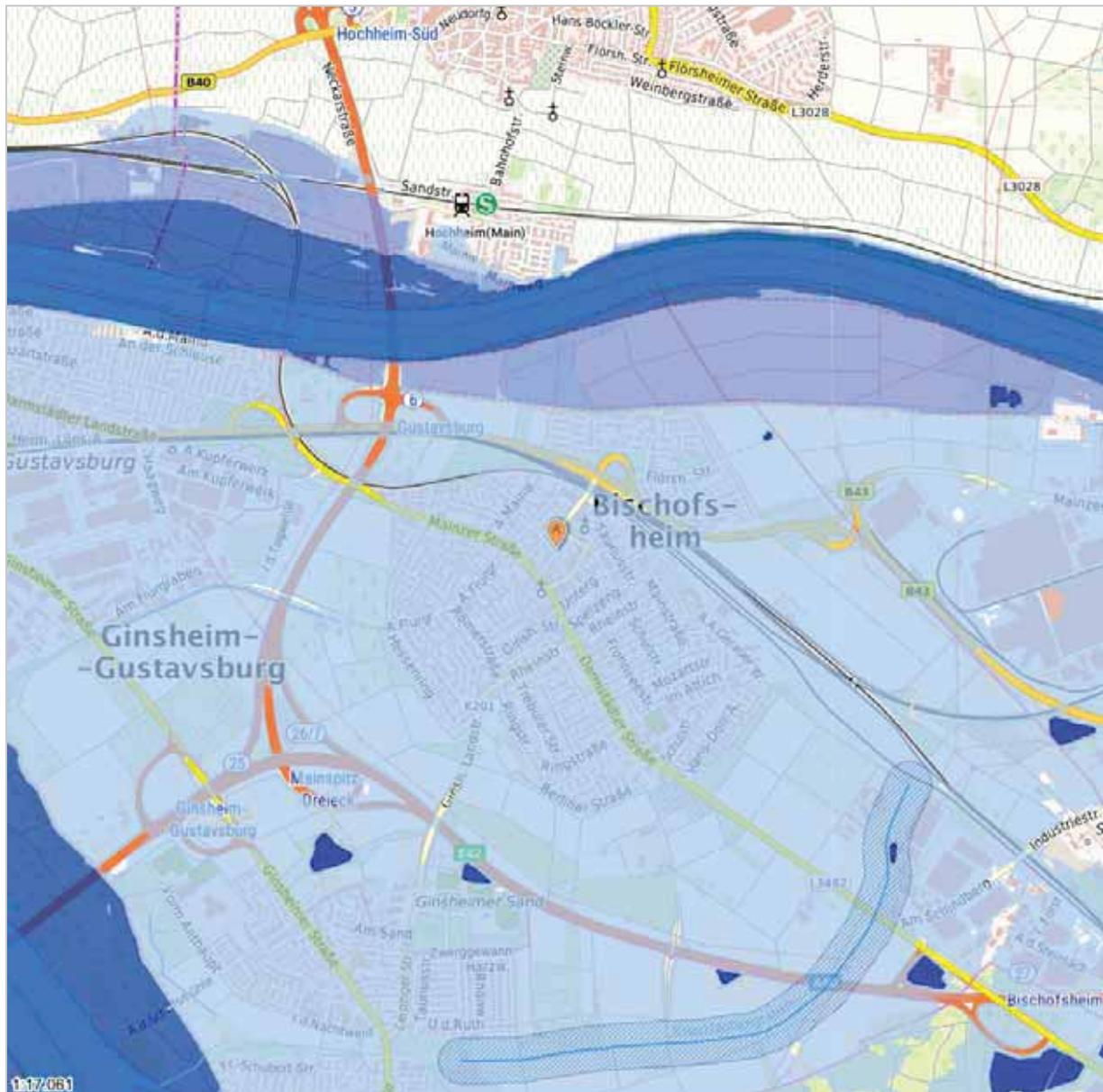
Kleiber, Schaper (Hrsg.): GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

Ross, Brachmann, Holzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997.

Rössler, Langner et al.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag, München (u. a.) 2005.

Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, Bauverlag BV GmbH, Gütersloh (u. a.) 2000.

Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.

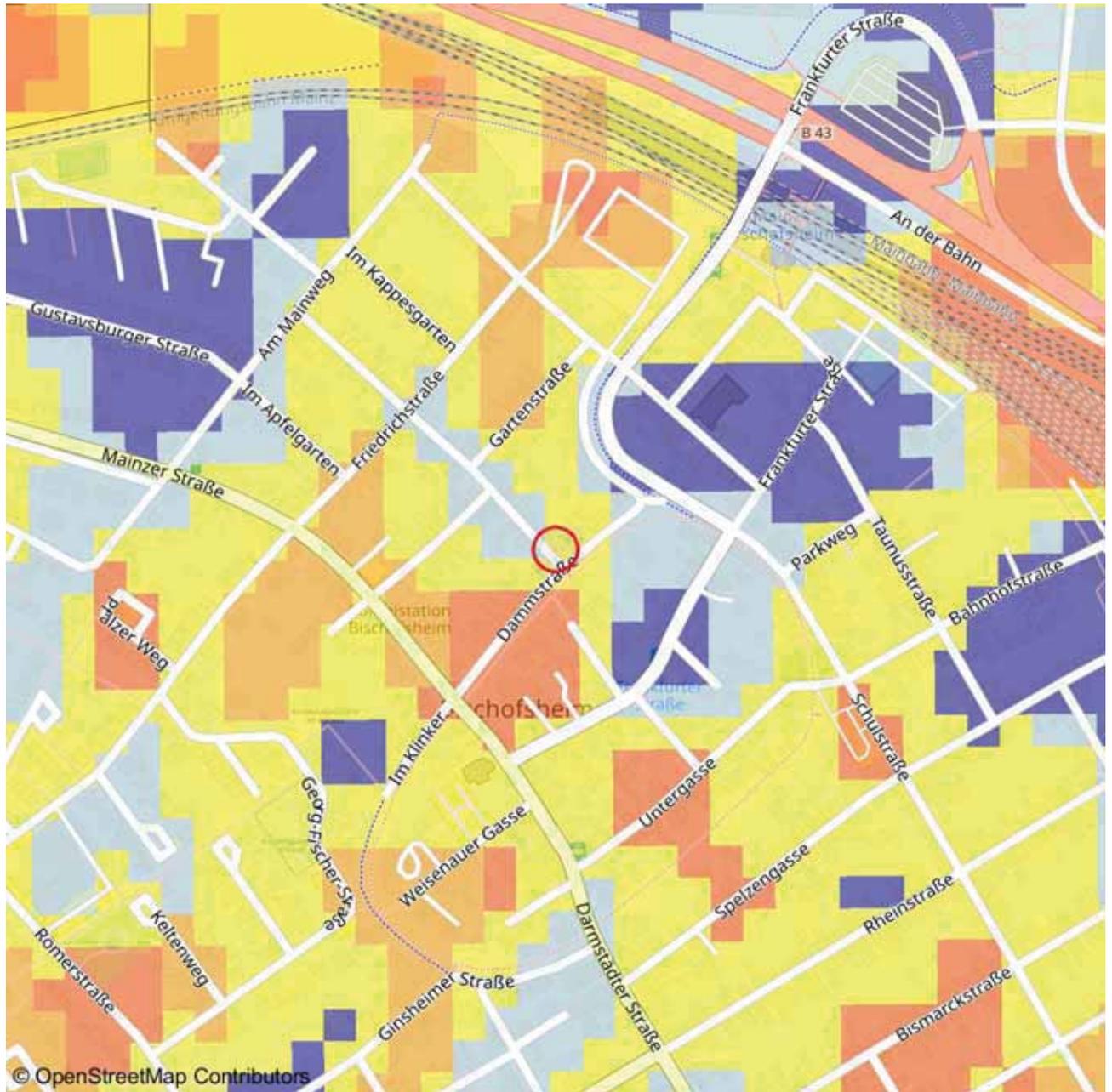


Gefährungsklasse der Objektadresse

GK1	GK2	GK3	GK4
-----	-----	-----	-----

- GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).
- GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).
- GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist; nur Risiken vor dem Deich).
- GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © VdS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.



Gefährdungsklasse der Objektadresse



Starkregengefährdung:

Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.

Datenquelle

Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR): Datenbereitstellung 2017

Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap – Mitwirkende, Stand: 2024 (CC BY-SA 2.)