



BlueHill Estate Group Valuation & Advisory GmbH
Rheinstraße 25
64283 Darmstadt
T +49 (0) 6151 80044 11

Sitz: Aschaffenburg
Amtsgericht Aschaffenburg
HRB: 15328

Wahid Hossaini
M.Sc. – Wirtschaftsingenieurwesen /
Bauingenieurwesen
MBA – Internationales Immobilienmanagement
Zertifizierter Sachverständiger nach DIN EN ISO/IEC
17024 für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken, IQ-Zert

Professional Member and Assessor of the Royal
Institution of Chartered Surveyors – MRICS



BlueHill Estate Group | Rheinstraße 25 | 64283 Darmstadt

Amtsgericht Groß-Gerau
Vollstreckungsgericht
Europaring 11 - 13
64521 Groß-Gerau

25-G-10095

Darmstadt, 07.01.2026

Verkehrswertgutachten

- i.S.d. § 194 BauGB -

Grundbesitz:

Grundbuch von Biebesheim, Blatt 3529
Flur 13, Flurstück 451, Gebäude- und Freifläche, Königsberger Straße 4



Wertermittlungstichtag: 04.11.2025
Qualitätstichtag: 04.11.2025

Verkehrswert: 363.000 €

Umfang: 60 Seiten inkl. Anlagen

Ausfertigung: 1x Auftraggeber, 1x Akten des Verfassers

Hinweis: Im Rahmen der Wertermittlung konnte seitens des Sachverständigen keine
Innenbesichtigung durchgeführt werden.

Inhaltsverzeichnis

Wertermittlungsergebnisse	3
1. Allgemeine Angaben	4
2. Grundbuchdaten	8
3. Grundstücksbeschreibung	10
3.1 Lage	10
3.2 Topographie/Größe/Gestalt	12
3.3 Erschließungszustand	13
3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit	13
3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten	14
4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungstichtag	16
5. Beschreibung der baulichen Anlagen	17
5.1 Vorbemerkung	17
5.2 Baubeschreibung	17
6. Flächenermittlung	21
6.1 Brutto-Grundfläche (BGF)	21
6.2 Wohn-/Nutzfläche	21
6.3 Maß der baulichen Nutzung	22
7. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage	23
7.1 Wirtschaftslage in Deutschland	23
7.2 Immobilienmarkt Deutschland	25
7.3 Regionaler Immobilienmarkt	26
8. Wertermittlungsverfahren	27
8.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV	27
8.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	27
9. Bodenwertermittlung	29
10. Sachwertermittlung	32
10.1 Modell des Gutachterausschusses	33
10.2 Ansatz der Wertermittlungsparameter	33
10.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	37
10.4 Sachwertberechnung	39
11. Vergleichswertverfahren	41
11.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise	42
11.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen	42
11.3 Vergleichswertberechnung	45
12. Würdigung	47
13. Verkehrswert	48
14. Literaturverzeichnis	49
Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes	50
Anlage 2: Grundrisse, Ansichten und Schnitt	54
Anlage 3: Liegenschaftskarte	57
Anlage 4: Unwetterkarten	58
Anlage 5: Nebenfragen	60

Wertermittlungsergebnisse

Auftraggeber:	Amtsgericht Groß-Gerau
Zweck der Bewertung:	Feststellung des Verkehrswertes in der Zwangsversteigerungssache
Liegenschaft:	64584 Biebesheim am Rhein, Königsberger Straße 4
Objektart:	Einfamilienhaus
Katasterangaben:	Grundbuch von Biebesheim Gemarkung Biebesheim Flur 13; Flurstück 451; Größe: 656 m ²
Wertermittlungsstichtag:	04.11.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Baulasten:	Keine Eintragungen
Altlasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Baujahr / RND:	1975 / 20 Jahre
Gebäudezustand:	Unterdurchschnittlich bis durchschnittlich
Modernisierungszustand:	Keine Angabe
Vermietungszustand:	Keine Angabe
Bruttogrundfläche:	Wohnhaus: rd. 319 m ²
Wohn-/Nutzfläche:	Wohnhaus: rd. 176 m ² Wohnfläche
Sonstiges:	Eingetragene Auflassungsvormerkung in Abt. II, siehe Abschnitt 2

Wesentliche Wertermittlungskennzahlen

Bodenwert	Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	Sachwert (maßgebliches Verfahren)	Verkehrswert (Marktwert)	Gebäudedefaktor €/m ² WoFl. €/m ² Grstfl.
282.000 €	- 25.000 €	403.000 € ¹	363.000 € ²	2.060 €/m ² 550 €/m ²

¹ Exkl. Sicherheitsabschlag

² Inkl. Sicherheitsabschlag i. H. v. 10 %

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjektes:	Einfamilienhaus
Adresse:	Königsberger Straße 4, 64584 Biebesheim am Rhein
Auftraggeber:	Amtsgericht Groß-Gerau Vollstreckungsgericht Europaring 11 - 13 64521 Groß-Gerau
Eigentümer:	Anonym
Aktenzeichen intern:	25-G-10095
Aktenzeichen des Amtsgerichts:	24 K 47/25
Zweck der Wertermittlung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung
Auftragsdatum:	29.09.2025
Wertermittlungsstichtag:	04.11.2025
Qualitätsstichtag:	04.11.2025
Wertermittlungsunterlagen:	Anschreiben / Auftrag des Amtsgerichts Groß-Gerau vom 29.09.2025 Beschluss des Amtsgerichts Groß-Gerau vom 04.09.2025 Grundbuchauszug vom 15.09.2025 (zuletzt geändert am 15.09.2025) Liegenschaftskarte (1:1.000) vom 28.08.2025
Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte/ Informationen:	Liegenschaftskarte (1:1.000) vom 13.10.2025 Bodenrichtwertabfrage über das Geoportal Hessen vom 13.10.2025 Bauakte aus den Jahren 1975 und 1976 Altlastenauskunft seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt Dezernat IV Da 41.5 - Bodenschutz - vom 13.10.2025 Denkmalschutzauskunft seitens des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen vom 14.10.2025 und vom 17.10.2025 Baulastenauskunft seitens des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau vom 14.10.2025 Immobilienmarktbericht Südhessen 2025; Herausgeber: Gutachter-ausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise

Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises vom 21.11.2025

On-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien vom 26.11.2025

Zürs Hochwassergefährdung vom 13.10.2025

DLR Starkregengefährdung vom 13.10.2025

Rechtsgrundlagen:

Bürgerliches Gesetzbuch - BGB
(i.d.F. vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.07.2025 (BGBl. 2025 I Nr.163))

Baugesetzbuch - BauGB
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257))

WEG - Wohnungseigentumsgesetz
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 306))

Baunutzungsverordnung - BauNVO
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176))

Wohnflächenverordnung - WoFIV
(i.d.F. vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346))

DIN 277-1: Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau –
Teil 1: Hochbauwerke (i.d.F. vom August 2021)

Erbbaurechtsgesetz – ErbbauRG
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. Januar 2021 (BGBl. I S. 42))

Gebäudeenergiegesetz - GEG
(i.d.F. vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.10.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280))

Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021
(i.d.F. vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805))

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA), vom 20.09.2023

Hinweis:

Die Bewertung erfolgt grundsätzlich gemäß der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten „Immobilienwertermittlungsverordnung 2021“ (ImmoWertV 2021), welche die vorherige ImmoWertV i.d.F. vom 19.05.2010 inkl. Wertermittlungsrichtlinien abgelöst hat. Die Verordnung ist bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) im Sinne des § 194 BauGB sowie bei der Ableitung der erforderlichen Daten durch die Gutachterausschüsse ab dem 01.01.2022 zwingend anzuwenden.

Ergänzungen zur ImmoWertV 2021 beinhaltet die Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV „ImmoWertV–Anwendungshinweise - ImmoWertA“, die am 20.09.2023 von der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz zur Kenntnis genommen wurde. Die Anwendungshinweise sind von Gutachterausschüssen verpflichtend umzusetzen.

§ 53 Satz 2 ImmoWertV 2021 sieht eine Übergangsregel vor. Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 kann bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden. Gesamt- und Restnutzungsdauer können dahingehend auf den Modellen der alten Verordnungen/Richtlinien basieren.

Die Wertermittlung in vorliegendem Fall erfolgt gleichgerichtet zu der seitens des Gutachterausschusses vorgenommenen Ableitung der herangezogenen Daten (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze etc.) und insofern – im Sinne des § 10 ImmoWertV 2021 – modellkonform.

Bewertungsgrundsätze:

Die Wertermittlung wird nach den anerkannten Bewertungsregeln eines Grundstücks-Verkehrswertes durchgeführt.

Der Verkehrswert ist im BauGB § 194 wie folgt definiert:

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

Insofern ist der Verkehrswert zu charakterisieren als objektiver, durchschnittlicher und geschätzter Marktpreis, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zum Bewertungsstichtag erzielbar wäre. Der Verkehrswert ist seinem Wesen nach ein Schätzwert, welcher nicht das Ergebnis eines mathematischen Rechenprozesses sein kann, sondern aus den sorgfältig geschätzten, nachvollziehbaren Bewertungsansätzen nach Plausibilitätserwägungen abgeleitet werden muss.

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag (z.B. allgemeine Wirtschaftssituation, Verhältnisse am Kapitalmarkt, wirtschaftliche und demografische Entwicklung) und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag (z.B. rechtliche

Gegebenheiten, tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage) zugrunde zu legen.

- Urheberrecht:** Vorliegende Verkehrswertermittlung ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwendung des Inhalts bedarf einer schriftlichen Genehmigung des Verfassers.
- Datum der Ortsbesichtigung:** 04.11.2025 (09:30 Uhr – 09:45 Uhr)
- Umfang der Besichtigung:** Im Rahmen der Wertermittlung konnte seitens des Sachverständigen keine Innenbesichtigung durchgeführt werden.
- Teilnehmer am Ortstermin:** Herr Wahid Hossaini (Gutachter)
- Allgemeine Anmerkungen:** Es wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung davon ausgegangen, dass die Angaben in den zur Verfügung gestellten Unterlagen umfassend, zutreffend und vollständig sind. Eine Überprüfung der Angaben in diesen Unterlagen seitens des Sachverständigen erfolgt im Rahmen der Wertermittlung nur stichprobenartig. Sofern Sachverhalte nicht ausreichend mit Tatsachen belegt waren, wurden angemessene Annahmen getroffen. Sollten sich Unterlagen/Annahmen im Nachhinein als unrichtig herausstellen, behält sich der Auftragnehmer das Recht vor, das Gutachten in einem solchen Fall nachträglich zu korrigieren.
Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Objekteigenschaften erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung, der auftraggeberseits vorgelegten Dokumente sowie der Behördenauskünfte.
Feststellungen werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an gegebenenfalls nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen hinsichtlich statischer Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische/pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird explizit ausgeschlossen.
Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorgaben/Restriktionen (Genehmigungen, Auflagen, Betriebs-erlaubnis etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen erfolgt nicht. Im Rahmen der Wertermittlung werden die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen sowie der Grundstücksnutzung unterstellt.
- Da das Gutachten im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung erstellt wurde, unterbleiben aus Datenschutzgründen jegliche personenbezogenen Angaben, insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffend. 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.

2. Grundbuchdaten

Auszug vom: 15.09.2025 (zuletzt geändert am 15.09.2025)

Amtsgericht: Groß-Gerau

Grundbuchbezirk: Biebesheim

Band: -

Grundbuchblatt: 3529

Gemarkung: Biebesheim

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lage / Wirtschaftsart	Fläche
1	13	451	Gebäude- u. Freifläche, Wohnen, Königsberger Straße 4	656 m ²

Abt. I, Eigentümer: Anonym

Abt. II, Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 1: Betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke:

Auflassungsvormerkung für Anonym; gemäß Bewilligung vom 01.02.2001 (UR. -Nr. 11/2001 des Notars H. Vowinkel in Gernsheim); eingetragen am 12.02.2001.

Wertung: Eine Auflassungsvormerkung ist ein grundbuchrechtliches Sicherungsmittel, das den Anspruch eines Käufers auf Übertragung des Eigentums an einem Grundstück schützt. Durch die Eintragung im Grundbuch wird verhindert, dass der Verkäufer das Grundstück nachträglich anderweitig veräußert oder mit Rechten belastet. Eine Auflassungsvormerkung gewährleistet damit die Priorität und Durchsetzbarkeit des künftigen Eigentumsübertragungsanspruchs. Üblicherweise wird eine Auflassungsvormerkung nach der vollständigen Eigentumsumschreibung gelöscht, da sie ihren Sicherungszweck dann erfüllt hat. Sobald der Käufer als neuer Eigentümer eingetragen ist, besteht kein Schutzbedürfnis mehr. Im vorliegenden Fall hätte die Vormerkung daher regelmäßig im Zuge der Eigentumsübertragung am 29.11.2021 gelöscht werden sollen. Der Eintragung wird daher keine Wertrelevanz beigemessen.

Lfd. Nr. 2: Betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Groß-Gerau-Zwangsversteigerungsgericht-, 24 K 47/25; eingetragen am 15.09.2025.

Wertung: Der Eintragung wird keine Wertrelevanz beigemessen.

Abt. III, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Abteilung III beinhaltet keine wertrelevanten Eintragungen.

Hinweis zum Bestandsverzeichnis:

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug sind keine Herrschvermerke vorhanden.

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchauszugs, der Liegenschaftskarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die im Gutachten verwendete

Flächenangabe des Grundstücks wurde dem vorliegenden Grundbuchauszug entnommen. Diese Angabe besitzt dahingehend keinen öffentlichen Glauben. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Liegenschaftskarte grob überschlägig plausibilisiert.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland:	Hessen
Landkreis:	Groß-Gerau
Ort / Stadt:	Biebesheim am Rhein
Einwohnerzahl und Prognose:	Rd. 6.760 Einwohner, 362 EW/km ² Einwohnerprognose: positiv, Zuwanderung +17,1% zwischen 2020 und 2040 Zukunftsprognose Landkreis Groß-Gerau: „leichte Chancen“ (bundesweiter Rang 158 von 400) (gem. Prognos Zukunftsatlas 2025)
Demografietyt / Raumordnung:	4 „Stabile Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen“ (gem. Wegweiser Kommune) Mittelzentrum
Umliegende Städte / Gemeinden:	Stockstadt am Rhein (Norden), Pfungstadt (Nordosten), Gernsheim (Süden)
Kaufkraftindex:	96,9 (Deutschland = 100)
Arbeitslosenquote:	6,8% (Kreis Groß-Gerau, Stand: 10/2025) 6,2 % (Bundesgebiet Deutschland, Stand: 10/2025)
Infrastruktur:	Erschließung durch die Autobahn A67, sowie die Bundesstraßen B44 und B426. Anbindung an das Schienennetz durch den Bahnhof Biebesheim. Innerörtliche Erschließung überwiegend mittels Buslinien.
Wirtschaft / Industrie:	Prägung durch die Entsorgungs-Industrie (z. B. Indaver Deutschland GmbH; HIM GmbH) sowie kleinere Gewerbebetriebe und mittelständische Unternehmen.



Makrolage (Bildquelle: www.openstreetmap.org/copyright)

3.1.2 Mikrolage

Umgebung:

Das Bewertungsobjekt befindet sich am südlichen Ortsrand der Gemeinde Biebesheim.

In der direkten Umgebung befinden sich überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser sowie ein Hotel in offener Bauweise. Es handelt sich um eine ein- bis dreigeschossige Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung.

Pkw-Abstellflächen stehen direkt auf dem Bewertungsgrundstück zur Verfügung.

Infrastruktur:

Entfernung zu:

Kindergarten in km: 0,9

Grundschule in km: 0,9

weiterführenden Schule (Gymnasium) in km: 5,0

weiterführenden Schule (Realschule) in km: 3,7

weiterführenden Schule (Hauptschule) in km: 3,7

Geschäften des täglichen Bedarfs in km: 0,7

größeren Einkaufszentrum in km: 20,0

Medizinischen Nahversorgung in km: 0,3

Klinikum in km: 20,0

ÖPNV - Bahnhof/Bushaltestelle in km: 0,2

Stadtzentrum in km: 0,8

Autobahnanschluss in km: 7,8

ICE - Bahnhof in km: 20,0

Flughafen in km: 39,0

Freizeit-/Kulturangebot:

Das Freizeitangebot in Biebesheim am Rhein ist durch Naherholung geprägt. Fußläufig befindet sich der Rhein sowie mehrere Wanderwege.

Biebesheim am Rhein verfügt über ein durchschnittliches gastronomisches Angebot.

Immissionen / Umwelteinflüsse:

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich an der Anliegerstraße „Königsberger Straße“, die durchschnittlich stark befahren wird.

Die Lärmquelle besteht weitgehend in dem Straßenverkehr, welcher sich gemäß Online-Auskunft (Lärmviewer Hessen, Abruf am 20.11.2025) in einem Ausmaß zwischen 60 dB(A) und 70 dB(A) auf das Wertermittlungsobjekt auswirkt.

Eine überdurchschnittliche Belastung durch Fluglärm liegt gemäß Lärmviewer Hessen nicht vor.

Insgesamt befindet sich die Lärmimmission in einem etwas erhöhten Bereich aufgrund der in westlicher Richtung nahegelegenen Hauptstraße (Gernsheimer Straße).



Mikrolage (Bildquelle: www.openstreetmap.org/copyright)

3.1.3 Lagebeurteilung (Makro- und Mikroperspektive)

Verkehrsanbindung: Mittel

Infrastruktur: Mittel

Wohnlage: Gut

Quellen:

Nexiga Geomarketing, Kaufkraftkarte 2025, Abruf am 17.11.2025

Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsmarkt im Überblick, Abruf am 17.11.2025

Prognos – Zukunftsatlas 2025, Abruf am 17.11.2025

Openstreetmap, Abruf am 17.11.2025

Wegweiser Kommune – Bertelsmann Stiftung, Abruf am 17.11.2025

3.2 Topographie/Größe/Gestalt

Topographie: Ebenerdig

Grundstücksgröße: 656 m² - gemäß Grundbuch

Grundstücksgestalt: Rechteckig

Grundstückstiefe / Straßenfront: Rd. 36 m / rd. 18 m

Eckgrundstück: Nein

Grenzverhältnisse: Es besteht eine Grenzbebauung durch die Doppelgarage und den Baukörper hinter der Doppelgarage. Ein Überbau kann dahingehend nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden.

Ausrichtung: Nach Nordwesten

3.3 Erschließungszustand

Erschließung:	Das Grundstück wird von der "Königsberger Straße" aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Wasser, Wärme, Energie und Abwasser) ebenfalls über die „Königsberger Straße“ erfolgt.
Straßenart und -ausbau:	Anliegerstraße Straße voll ausgebaut und in gutem Zustand Fahrbahn mit Asphaltbelag Ein Gehweg ist zweiseitig ausgebildet Straßenbeleuchtung ist vorhanden
Versorgung- und Abwasser:	Trinkwasseranschluss Stromanschluss (Erdkabel) Telekommunikation (Telefon/Internet) Anschluss an zentralen Abwassersammler Übliche Spartenanschlüsse sind vorhanden

3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit

Altlasten

Ein Altlastengutachten lag nicht vor. Informationen bezüglich sonstiger schädlicher Bodenveränderungen nach Bundesbodenschutzgesetz lagen dem Sachverständigen ebenfalls nicht vor.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt Dezernat IV Da 41.5 - Bodenschutz - vom 13.10.2025 bestehen keine Eintragungen im Altlastenkataster.

Im Rahmen der Wertermittlung wird von Altlastenfreiheit ausgegangen. Sollten – entgegen der Annahmen im Gutachten – Bodenverunreinigungen vorliegen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

Bodenverhältnisse

Im Rahmen der Wertermittlung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wird von einem ungestörten, tragfähigen Untergrund ausgegangen.

Einflüsse durch Bergbau sind in der Region nicht bekannt.

Im Rahmen des Ortstermins wurde keine Schiefelage des aufstehenden Gebäudes festgestellt.

Es wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass sich das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich bergbaulicher Einflüsse befindet.

Für das Bewertungsobjekt ergaben sich aus den vorliegenden Informationen keine Verdachtsmomente hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung. Nachforschungen dahingehend erfolgten auftragsgemäß nicht. Es wird im Rahmen vorliegender Wertermittlung davon ausgegangen, dass für das bewertungsgegenständliche Grundstück keine Belastung besteht.

Hochwasserrisiko / Starkregengefährdung

Das Hochwasserrisiko wird wie folgt eingeschätzt:

GK 2: Hochwasser statistisch 1 x in 100 - 200 Jahren

Die Starkregengefährdung wird wie folgt eingeschätzt:
sehr stark

3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrecht

Der Bereich, in welchem das Wertermittlungsobjekt gelegen ist, ist im regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (gem. § 1 Abs. 1 BauNVO) ausgewiesen.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des seit "28.02.1963" rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. "15 - 02" "Flur 13". Die wesentlichen Festsetzungen gemäß Bebauungsplan lauten wie folgt:

Art der Baulichen Nutzung:	Reines Wohngebiet (WR)
Bauweise:	offene Bauweise
Max. Anzahl Vollgeschosse:	II
GFZ:	0,70
GRZ:	0,35
Mindestgrundstücksgröße:	500 m ²

Tatsächliche Nutzung:

Das Einfamilienhaus ist in einer II-geschossigen, vollständig unterkellerten Bauweise errichtet. Informationen über die tatsächliche Nutzung des Dachgeschosses liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die Innenräume konnten im Rahmen des Ortstermins nicht besichtigt werden, da das zu bewertende Objekt nur von außen besichtigt wurde.

Eine Abweichung hinsichtlich bauplanungsrechtlicher Vorgaben/Restriktionen konnte im Rahmen der Wertermittlung nicht festgestellt werden. Eine Überprüfung der Einhaltung sämtlicher gesetzlicher sowie öffentlich-rechtlicher / bauplanungsrechtlicher Vorgaben ist nicht Gegenstand des vorliegenden Wertermittlungsauftrags. Im Rahmen der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

Entwicklungszustand

Baureifes Land i.S.d. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 2021 (Fläche ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar).

Abgaben- und beitragsrechtlicher Zustand

Ausstehende öffentlich-rechtliche Abgaben, insb. Erschließungsbeiträge (§§ 127 ff. BauGB bzw. Landesrecht), (naturschutzrechtliche) Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen (§ 135a BauGB), Ausgleichsbeträge für Mehrwerte in der Umliegung (§ 64 BauGB), Ausgleichsbeträge aus sanierungs-/entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhungen (§ 154, § 169 Absatz 1 Nummer 7 BauGB), grundstücksbezogene Beiträge nach den kommunalen Abgabegesetzen (z. B. Anschluss-/Ausbaubeiträge) oder grundstücksbezogene Abgaben aufgrund kommunaler Satzungen (z. B. Stellplatzabgaben) sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Die öffentlichen Verkehrsanlagen im Umfeld sind augenscheinlich final hergestellt.

Im Rahmen der Wertermittlung konnte seitens der zuständigen Behörde bis zur Finalisierung des vorliegenden Gutachtens keine Auskunft bezüglich ausstehender Erschließungsbeiträge zur Verfügung gestellt werden.

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen wurden bzw. gegebenenfalls erforderliche Stellplatzablöse(n) entrichtet wurden.

Im Rahmen der Wertermittlung wird von einem erschließungs- und abgabenbeitragsfreien Zustand ausgegangen.

Sanierungs-, Umlegungs- / Flurbereinigungsverfahren

Das Grundstück ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in ein Sanierungs-, Flurbereinigungs- oder sonstiges Entwicklungsgebiet einbezogen.

Denkmalschutz

Abfragen über das Landesamt für Denkmalpflege Hessen am 14.10.2025 und am 17.10.2025 ergaben für den Wertermittlungsgegenstand keine Eintragung in der Denkmalliste. Eine solche Eintragung wird auch nicht erwartet.

Baulasten

Allgemein: Eine Baulast stellt eine Beschränkung eines Grundstücks dar. Der Eigentümer des belasteten Grundstücks übernimmt freiwillig öffentlich-rechtliche Verpflichtungen gegenüber der Baubehörde zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen, z.B. Übernahme Abstandsfläche oder Nachweis von Stellplätzen zugunsten eines begünstigten Grundstücks. Die Baulast wirkt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern. Aus einer Baulast ergeben sich keine privatrechtlichen Ansprüche

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau vom 14.10.2025 bestehen im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen für den Wertermittlungsgegenstand. Im Rahmen der Wertermittlung wird demnach Baulastfreiheit unterstellt.

4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungsstichtag

Nutzung des Objektes, ggf. Historie:	<p>Gemäß den vorliegenden Unterlagen handelt es sich bei dem Wertermittlungsobjekt um ein Einfamilienhaus. Somit wird im Rahmen dieses Gutachtens eine Nutzung als Einfamilienhaus unterstellt. Da im Rahmen des Ortstermins keine Innenbesichtigung erfolgen konnte, kann seitens des Sachverständigen keine abschließende Aussage getätigt werden, ob das Objekt eigen- oder fremdgenutzt wird.</p> <p>Im Falle einer Vermietung kann diese bei vorliegendem berechtigtem Interesse i.d.R. durch das Sonderkündigungsrecht des Erstehers gem. § 57a ZVG unter Einhaltung der gesetzlichen Frist beendet werden. Aufgrund dessen wird einer eventuell vorhandenen Vermietung keine Wertrelevanz beigemessen.</p>
Miet- und Pachtverträge:	Dem Gutachter liegen keine Miet- oder Pachtverträge vor.
Gewerbebetrieb:	Ein Gewerbebetrieb ist auf Basis vorliegender Informationen nicht vorhanden.
Wohnpreisbindung:	Für das Wertermittlungsobjekt besteht keine Wohnpreisbindung, da für die Errichtung/Modernisierung nach vorliegendem Wissensstand keine öffentlichen Mittel herangezogen worden sind und es sich demnach nicht um öffentlich geförderten Wohnraum gem. des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes (HWoFG) handelt.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Informationen über sonstige Rechte oder Lasten außerhalb des Grundbuchs stehen nicht zur Verfügung und wurden im Rahmen der Besichtigung nicht bekannt. Es wird unterstellt, dass außerhalb des Grundbuches keine schuldrechtlichen Vereinbarungen getroffen wurden.

5. Beschreibung der baulichen Anlagen

5.1 Vorbemerkung

Grundlage der Beschreibungen bilden die Erhebungen des Gutachters im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie Angaben aus den eingesehenen Bauakten. Es handelt sich um eine zerstörungsfreie Untersuchung auf Basis der Inaugenscheinnahme. Eine Öffnung von Bauteilen zur Untersuchung darunter befindlicher Konstruktion/Materialien erfolgte ausdrücklich nicht, eine Untersuchung der Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile/Anlagen/Technischer Einrichtungen fand nicht statt. Aussagen zu Baumängeln/Bauschäden können daher unvollständig sein.

Grundsätzlich werden Gebäude und Außenanlagen nur insoweit beschrieben, wie es die Herleitung der Daten in der Wertermittlung erfordert. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. gutachterlichen Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Beschreibung der baulichen Anlagen dient der allgemeinen Darstellung und versteht sich nicht als abschließende Aufzählung der baulichen Details.

5.2 Baubeschreibung

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss
Wohneinheiten:	1
Baujahr / Historie:	1975
Konstruktionsart / Bauweise:	Massivbauweise Keine Angabe über den Ausbauzustands des Dachgeschosses
Raumaufteilung, Belichtung und Besonnung:	<p>KG: Vier Kellerräume, Waschküche, Heizungsraum, Gang</p> <p>EG: Flur, Badezimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Terrasse</p> <p>OG: Flur, Badezimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Balkon</p> <p>Belichtung/Besonnung: Keine Angabe Anzahl und Größe der Fenster: Keine Angabe</p> <p>Grundrissgestaltung zweckmäßig</p>
Fundamente:	Keine Angabe
Keller / UG:	Vollständig unterkellert Mauerwerk (massiv)
Fassade:	Putzfassade mit Anstrich
Dach:	Form: Satteldach Konstruktion: Keine Angabe Dacheindeckung aus Pfannendeckung Dämmung: Keine Angabe Dampfsperre: Keine Angabe

Wände:	Außenwände: Massives Mauerwerk Innenwände: Keine Angabe Wandbelag: Keine Angabe
Geschossdecken:	Deckenhöhen ca. 2,30 m (KG), 2,75 m (EG und OG) bzw. 3,70 m (DG) Deckenbelag: Keine Angabe
Fenster:	Kunststoff mit Isolierverglasung aus unbekanntem Baujahr, Rollläden vorhanden
Türen:	Hauseingangstüre aus Aluminium mit Verglasung, Innentüren: Keine Angabe
Innentreppen:	Keine Angabe
Fußböden:	Keine Angabe
Barrierefreiheit:	Keine Angabe
Elektroinstallationen:	Keine Angabe
Sanitärinstallationen:	Keine Angabe
Heizungsanlage/ Warmwasserversorgung:	Keine Angabe Warmwasserversorgung: Keine Angabe
Sonstige Anlagen:	-
Energetischer Zustand:	<p>Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches die Energieeinsparverordnung (EnEV) zum 01.11.2020 abgelöst hat, legt – neben der Energieausweispflicht – Anforderungen an die energetische Qualität von Wohn- und Nichtwohngebäuden fest. Diese beziehen sich auf Fenster, Dämmung sowie Anlagentechnik und sollen für einen niedrigen Energieverbrauch sorgen. Während ein Großteil der Anforderungen erst bei baulichen Maßnahmen greift, sind in einigen Fällen auch Eigentümer, Käufer oder Erben älterer Bestandsgebäude zum Sanieren verpflichtet. Der Geltungsbereich erstreckt sich dabei über alle Gebäude, die unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, wobei ein Mindestanteil erneuerbarer Energien eingesetzt werden soll.</p> <p>Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert einen Anhaltspunkt für zukünftige Heizkosten. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf.</p> <p>Ein Energieausweis lag zum Wertermittlungsstichtag nicht vor.</p>
Besondere Bauteile/Anlagen:	Terrasse, Balkon, Vordach (Hauseingang)
Modernisierungen:	Dem Sachverständigen sind – auch aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung – keine innerhalb der letzten 15 Jahre durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen bekannt.

- Außenanlagen:** Außenanlagen sind außerhalb des Gebäudes befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Befestigungen und sonstige Anlagen, wie Gartenanlagen / Bewuchs.
- Wesentliche bauliche Außenanlagen sind:
- Ver- und Entsorgungsleitungen
 - Zugang, Zufahrt sind befestigt mit Betonsteinpflaster
 - Einfriedung straßenseitig: Betonmauer, Holzzaun
- Wesentliche sonstige Anlagen sind:
- Gartenanlage mit Rasenfläche
 - Baum-/Strauchbewuchs in geringem Umfang
- Baumängel / Bauschäden:** Es waren insb. folgende Mängel / Schäden / Instandsetzungsnotwendigkeiten im Zuge des Ortstermins ersichtlich:
- Verfärbte bzw. verschmutzte Außenfassade
 - Kaputtes Holztor (Hofeinfahrt)
 - Stark Beschädigte Einfriedung (Betonmauer / Holzzaun)
 - Diverse Putzabplatzungen an der Doppelgarage
 - Wildwuchs auf den Verkehrsflächen zum Hauseingang hin
- Kleinere Instandhaltungsrückstände finden in der Wahl der Wertermittlungsparameter – insbesondere der Wahl des fiktiven Baujahres – entsprechende Berücksichtigung. Vorliegendes Gutachten dient nicht der Bewertung von Baumängeln und Bauschäden. Gegebenenfalls ist in diesem Zusammenhang ein Bauschadenssachverständiger heranzuziehen.
- Eine Haftung des Sachverständigen im Zusammenhang mit gegebenenfalls bestehenden, wertrelevanten Baumängeln / Bauschäden wird ausgeschlossen.
- Beurteilung des baulichen Zustands:** Insgesamt weist das Gebäude – auf Basis der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins – einen durchschnittlichen bis unterdurchschnittlichen Zustand sowie einen tendenziell unterdurchschnittlichen Ausstattungsstandard auf.
- Der energetische Zustand ist – vor dem Hintergrund der bislang nicht bekannt gewordenen, erfolgten wesentlichen energetischen Sanierungen – als unterdurchschnittlich zu beurteilen.
- Die Außenanlagen erwecken einen insgesamt unterdurchschnittlich gepflegten Eindruck.
- Hinweis:** Dem Sachverständigen konnten partielle Baugenehmigungen, Bauanträge etc. zur Verfügung gestellt werden.
- Angrenzend an die Doppelgarage (Rückseite der Doppelgarage) befindet sich gemäß der Liegenschaftskarte ein weiterer Baukörper, der im Rahmen des Ortstermins nicht besichtigt werden konnte. Dieser Baukörper ist nicht in den vorliegenden / erhaltenen Bauakten vorhanden. Entsprechend wird im vorliegenden Gutachten aus Vorsichtsgründen auf eine wertmäßige Berücksichtigung des Baukörpers verzichtet. Sollten zu einem späteren Zeitpunkt Baugenehmigungen für diesen Baukörper vorgelegt werden, kann eine Anpassung bzw. ein Gutachtennachtrag erforderlich werden.

Eine Prüfung der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen konnte nicht vorgenommen werden und ist nicht Teil der Wertermittlung. Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wird von der Einhaltung sämtlicher bauordnungs- und bauplanungsrechtlicher Vorgaben ausgegangen. Sollten einzelne Teile der aufstehenden baulichen Anlagen nicht genehmigt sein, wird unterstellt, dass diese ohne wesentliche Beanstandung seitens der Bauaufsichtsbehörde nachgenehmigt werden können.

Garage:	Baujahr:	1975
	Konstruktionsart / Bauweise:	Massivbauweise
	Dach:	Flachdach
	Tor / Tür / Fenster:	Keine Angabe
	Boden:	Keine Angabe
	Ausstattung:	Keine Angabe
	Beurteilung des Zustands:	Unterdurchschnittlicher Zustand

Zubehör: Zubehör sind nach der gesetzlichen Definition des § 97 BGB bewegliche Sachen, die (i) keine Bestandteile des Grundstücks sind, (ii) zur Hauptsache eine dienende Funktion haben und (iii) eine räumliche Verbindung zur Hauptsache aufweisen.

Wesentlich ist, dass der Kern der wirtschaftlichen Nutzung des Zubehörs auf dem betreffenden Grundstück liegt.

Da eine Begehung des bewertungsgegenständlichen Einfamilienhauses nicht möglich war, kann eine Würdigung gegebenenfalls vorhandenen Zubehörs nicht vorgenommen werden.

6. Flächenermittlung

6.1 Brutto-Grundfläche (BGF)

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, siehe Anlage 4 ImmoWertV 2021. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche ist grundsätzlich die DIN 277 anzuwenden. Die herangezogene BGF kann punktuell von den einschlägigen Vorschriften der DIN 277 abweichen und ist daher nur im Zusammenhang mit der vorliegenden Wertermittlung verwendbar.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der BGF lediglich die Grundflächen der Bereiche a (überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen) und b (überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen) zu berücksichtigen. Balkone, auch sofern überdeckt, sowie untergeordnete Ebenen (z.B. Spitzböden, Kriechkeller, ausschließlich zur Wartung/ Instandsetzung von Bauteilen oder technischen Anlagen dienende Flächen, Flächen über abgehängten Decken) gehören nicht mit zur BGF. Die Ebene eines Dachgeschosses wird nur dann angerechnet, sofern diese nutzbar oder untergeordnet nutzbar ist (z.B. als Lager- und Abstellfläche der Hauptnutzung). Voraussetzungen sind eine lichte Höhe von ca. 1,25 m im First, die Begehbarkeit über eine feste Decke sowie eine fest eingebaute Treppe.

Hinweis zu Flächen- und Maßangaben:

Die BGF wurde auf Basis der im Zuge der Wertermittlung bereitgestellten Pläne und sonstigen Unterlagen mittels digitaler Messwerkzeuge ermittelt. Die Verwendung der Flächen ist ausschließlich für diese Wertermittlung bestimmt.

Die BGF des Wertermittlungsgegenstandes (Einfamilienhaus) beläuft sich auf rd. 319 m².

Die BGF der Doppelgarage beläuft sich auf rd. 35 m².

6.2 Wohn-/Nutzfläche

Die Wohn-/Nutzflächen wurden auf Basis der vorliegenden Pläne überschlägig ermittelt und über BGF-Flächenfaktoren plausibilisiert.

Die Wohnfläche des Wertermittlungsgegenstands (Einfamilienhaus) beläuft sich auf rd. 176 m².

Bei einer oberirdischen BGF von rd. 213 m² ergibt sich der Wohnflächenfaktor zu rd. 0,83 (exkl. Nutzflächen), welcher unter Beachtung der Bauweise des vorliegenden Objektes plausibel erscheint.

Hinweis/Klarstellung:

Sämtliche Flächenangaben sind ohne exakte Vermessung nicht als Grundlage für Vermietung, Mietverträge, Mietanpassungsverlangen u.Ä. geeignet. Die Verwendung ist ausschließlich für diese Marktwertermittlung bestimmt.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Geschoss-/ Vollgeschossdefinition gemäß Landesbauordnung: § 2 Abs. 4 HBO

„Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als 3/4 der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen.“

Vollgeschossprüfung

Kellergeschoss (unterirdisch)				→	Kein Vollgeschoss
Erdgeschoss	Tats. Höhe: 2,75 m	≥	2,30 m	→	Vollgeschoss
Obergeschoss	Tats. Höhe: 2,75 m	≥	2,30 m	→	Vollgeschoss
Dachgeschoss*	Tats. Höhe: 3,70 m	≥	2,30 m	→	Kein Vollgeschoss
				Σ:	2 Vollgeschosse

*(Nicht ¾ des darunter liegenden Geschosses)

Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Bebaute Grundfläche	106 m ²			
Grundstücksfläche	656 m ²			
Grundflächenzahl (GRZ)	106 m ²	/	656 m ²	→ 0,16

Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

Geschossfläche	213 m ²			
Grundstücksfläche	656 m ²			
Geschossflächenzahl (GFZ)	213 m ²	/	656 m ²	→ 0,32

7. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage^{3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17}

7.1 Wirtschaftslage in Deutschland

Die deutsche Wirtschaft befindet sich im Herbst 2025 weiterhin in einem schwierigen, aber zunehmend stabileren konjunkturellen Umfeld. Nach zwei Rezessionsjahren war das Jahr 2025 zunächst von anhaltender Stagnation geprägt. Belastend wirkten dabei vor allem globale Unsicherheiten, strukturelle Schwächen im Inland sowie eine gedämpfte Investitions- und Konsumneigung. Seit dem Frühjahr 2025 mehren sich jedoch erste Indizien auf eine allmählich konjunkturelle Bodenbildung.

Viele Stimmungsindikatoren zeigen eine leichte Aufhellung, besonders im Mittelstand – auch wenn diese Entwicklung weiterhin fragil bleibt. Die aktuelle wirtschaftliche Lage und die Auftragsbestände werden zwar weiterhin eher zurückhaltend eingeschätzt, doch vor allem die Geschäftserwartungen haben sich seit Jahresbeginn spürbar verbessert.

Außenwirtschaftliche Lage und Industriekonjunktur:

Eine wesentliche Belastung für die konjunkturelle Entwicklung stellten die außenwirtschaftlichen Spannungen zu Beginn des Jahres dar. Die von der US-Regierung im April 2025 angekündigten umfangreichen Zollerhöhungen führten zu deutlichen Irritationen an den internationalen Finanzmärkten und belasteten die globalen Wachstumserwartungen. Die exportorientierte deutsche Industrie zeigte sich hiervon besonders betroffen.

Bereits im Vorfeld hatten die Auslandsaufträge im verarbeiteten Gewerbe über mehrere Monate hinweg eine rückläufige Tendenz. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) weist auch für den weiteren Jahresverlauf 2025 erneut sinkende Auslandsbestellungen sowie eine schwache industrielle Produktion aus. Strukturelle Herausforderungen wie hohe Energiekosten, gestörte Lieferketten und ein zunehmend protektionistisches globales Umfeld verstärken diese Entwicklung. Diese Entwicklungen führten im bisherigen Jahresverlauf 2025 unter anderem zu einem signifikanten Anstieg der Unternehmensinsolvenzen, welche im ersten Halbjahr 2025 den höchsten Stand seit einem Jahrzehnt erreichten und die Fragilität vieler Branchen aufzeigten.

Binnenwirtschaftliche Entwicklung:

In der Binnenwirtschaft zeigte sich im dritten Quartal 2025 eine Stabilisierung. Besonders die bau- und dienstleistungsorientierten Sektoren verzeichneten leichte Produktionsanstiege. Der private Konsum entwickelte sich hingegen weiterhin verhalten. Trotz moderat steigender Realeinkommen blieben die Verbraucher zurückhaltend, belastet durch allgemeine Unsicherheiten und einen sich merklich eintrübenden Arbeitsmarkt. Die Zahl der offenen Stellen sank, während die Arbeitslosenzahlen im Jahresverlauf anstiegen. Dennoch wird gemäß des ifo Instituts für das Gesamtjahr 2025 ein leicht höheres reales BIP-Wachstum von 0,2 % erwartet.

³ Ifo Konjunkturprognose Herbst 2025, Stand 04.09.2025

⁴ Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Stand 28.10.2025

⁵ Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Schlaglichter der Wirtschaftspolitik, Stand November 2025

⁶ Bundesministerium für Konjunktur und Wachstum, Stand 28.10.2025

⁷ Destatis, Inflationsrate im Oktober 2025, Stand 12.11.2025

⁸ Destatis, Baupreise für Wohngebäude im August 2025, Stand 10.10.2025

⁹ Destatis, Baugenehmigungen für Wohnungen im August 2025, Stand 17.10.2025

¹⁰ JLL, Investmentmarktüberblick, Stand Q3 2025, Stand 10.10.2025

¹¹ BNP, Logistikinvestmentmarkt Deutschland Q3 2025, Stand 30.09.2025

¹² BNP, Büro Investmentmarkt Deutschland Q3 2025, Stand 30.09.2025

¹³ BNP, Retail Investmentmarkt Deutschland Q3 2025, Stand 30.09.2025

¹⁴ CBRE, Investmentmarkt Deutschland Top 7 Standorte Q3 2025, Stand 17.10.2025

¹⁵ BNP, Investmentmarkt Deutschland Q3, Stand 30.09.2025

¹⁶ Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken, Wohnungskrise spitzt sich zu, Stand 06.02.2025

¹⁷ Immobilienmarktbericht Südhessen 2025

Politisch reagierte die Bundesregierung mit Investitionsprogrammen und Anreizen zu Modernisierung von Infrastruktur und Wirtschaft. Während diese Maßnahmen erste Impulse setzten, konnten die strukturellen Bremsfaktoren kurzfristig nicht vollständig kompensiert werden. Gleichwohl zeigten einige Zukunftsbranchen – insbesondere erneuerbare Energien, Kreislaufwirtschaft und digitale Technologiefelder – eine vergleichsweise robuste Entwicklung. Nach mehreren Jahren Rückgang wird hinsichtlich der Investitionstätigkeit dennoch ein klarer Aufschwung erwartet. Das ifo Institut prognostiziert infolgedessen einen BIP-Zuwachs von 1,3 % für das Jahr 2026 sowie von 1,6 % für das Jahr 2027.

Preisentwicklung und Inflation:

Die Inflationsrate setzte ihren Rückgang auch im Herbst 2025 fort. Im Oktober 2025 lag sie gemäß dem Statistischen Bundesamt (Destatis) bei + 2,3 % und somit geringfügig unter dem Vormonat (+ 2,4 %). Maßgeblich zur Entspannung trugen die Energiepreise bei. Energieprodukte waren insgesamt - 0,9 % günstiger als im Vorjahr. Deutlich sanken dabei vor allem die Preise für leichtes Heizöl (- 6,0 %). Auch Strom (- 1,4 %) und Fernwärme (-1,0 %) verzeichneten Preisrückgänge. Erdgas (+ 0,9 %) sowie Holzpellets (+ 2,5 %) wurden hingegen etwas teurer. Kraftstoffpreise stiegen im Jahresvergleich leicht um + 0,4 %.

Ebenfalls verteuerten sich Dienstleistungen im Jahresvergleich um + 3,5 %. Gleichzeitig stiegen die Netto-Kalmmieten moderat um + 2,0 % und lagen damit leicht unterhalb der allgemeinen Inflationsrate.

Bauwirtschaft, Baukosten und Bautätigkeit:

Die Lage im Baugewerbe zeigte im Jahresverlauf 2025 ein gemischtes Bild. Preislich setzte sich der moderate Aufwärtstrend fort. Neubaupreise für Wohngebäude stiegen bis August 2025 gegenüber dem Vorjahr um + 3,1 %, während Neubaupreise für Büro- und gewerbliche Betriebsgebäude um + 3,3 % und Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden um + 3,8 % stiegen.

Die Rohbaupreise stiegen im Jahresvergleich um + 2,2 %, wobei Mauerarbeiten (+ 1,3 %) und Betonarbeiten (+ 1,2 %) moderat zulegen. Stärker erhöhten sich die Preise bei Dachdeckungsarbeiten (+ 4,4 %), Erdarbeiten (+3,1 %) und Zimmer- / Holzbauarbeiten (+ 4,7 %). Bei den Ausbaugewerken ergab sich ein Anstieg um + 3,6 %, insbesondere getrieben durch Heizungsanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (+ 4,4 %), metallbautechnische Leistungen (+ 1,9 %) sowie elektro- und informationstechnische Anlagen (+ 5,1 %).

Trotz der weiterhin hohen Kosten zeigte die Bautätigkeit erste leichte Erholungsimpulse. Die Zahl der Baugenehmigungen – welche im Jahr 2024 noch stark rückläufig waren (- 16,8 %) – stiegen im August 2025 erstmals wieder an (+ 5,7 % gegenüber dem Vorjahr). Besonders deutlich fiel der Zuwachs bei Einfamilienhäusern (+ 15,5 %) und Mehrfamilienhäusern (+ 4,9 %) aus. Im Zeitraum von Januar bis August 2025 wurden insgesamt 151.200 Wohnungen genehmigt, was einer Steigerung um + 6,5 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht.

Dennoch bleibt die Bautätigkeit insgesamt niedrig. Hauptbremsfaktoren sind weiterhin hohe Finanzierungskosten und eine eingeschränkte Investitionsbereitschaft privater und gewerblicher Bauherren. Zwar sind die Bauzinsen seit Ende 2023 leicht rückläufig, liegen aber historisch betrachtet weiterhin auf einem erhöhten Niveau.

Chancen und Risiken:

Insgesamt bleibt die wirtschaftliche Entwicklung von erheblichen Unsicherheiten geprägt. Besonders die außenwirtschaftlichen Rahmenbedingungen stellen wesentliche Risiken dar. Unklare handelspolitischen Perspektiven, mögliche Konflikte mit den USA sowie die fragile Verlässlichkeit des EU-US-Handelsabkommens erschweren unternehmerische Planungen und verunsichern Konsumenten.

Hinzu kommen die ungelösten geopolitischen Krisen – insbesondere der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine und der Konflikt im Nahen Osten – die im Falle weiterer Eskalationen zusätzliche Sanktionen, steigende Energie- und Warenpreise sowie Engpässe bei strategisch wichtigen Rohstoffen auslösen könnten. Diese Entwicklungen würden globale Lieferketten und Produktionsprozesse weiter belasten. Gleichzeitig könnte sich die erwartete Erholung des privaten Konsums trotz steigender Reallöhne verzögern, wenn Arbeitsplatzunsicherheit und erhöhte Vorsorgespargneigung anhalten.

Demgegenüber bestehen auch Chancen für eine günstigere Entwicklung. Eine Entspannung der geopolitischen Lage sowie verlässlichere handels- und wirtschaftspolitische Rahmenbedingungen könnten das Vertrauen von Konsumenten und Investoren stärken und sowohl den Konsum als auch die Investitionstätigkeit spürbar beleben. Zudem könnten geldpolitische Normalisierungsschritte sowie wirtschafts- und finanzpolitische Impulse stärker wirken als derzeit angenommen, insbesondere wenn diese private Investitionen gezielt fördern.

7.2 Immobilienmarkt Deutschland

Investmentmarkt

Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt zeigte in den ersten drei Quartalen 2025 eine spürbare Belebung. Das Transaktionsvolumen belief sich in diesem Zeitraum auf rund 23,9 Mrd. €, was einem Zuwachs von 2 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Laut dem Investmentmarktüberblick von JLL wurden im dritten Quartal 2025 bundesweit rund 8,6 Mrd. € investiert und damit ein Plus von 6,2 % gegenüber dem Vorjahresquartal (ca. 8,1 Mrd. €) erzielt.

In den einzelnen Marktsegmenten zeigte sich im dritten Quartal 2025 ein differenziertes Bild:

Laut BNP verzeichneten Industrie- und Logistikimmobilien in den ersten neun Monaten 2025 ein Transaktionsvolumen von 4,2 Mrd. €. Dies entspricht einem Rückgang um 5 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Zwar hat die Anzahl erfolgreich abgeschlossener Transaktionen zugenommen, ein höheres Gesamtvolumen bleibt jedoch bislang aus, da großvolumige Portfoliotransaktionen selten bleiben.

Im Einzelhandelssegment zeigte sich ein rückläufiger Trend: Der Retail-Investmentmarkt erreichte in den ersten drei Quartalen 2025 ein Volumen von rund 4,1 Mrd. € und lag damit 16 % unter dem Niveau des Vorjahreszeitraums. Dennoch blieb die Marktaktivität hoch: Das Einzeldealvolumen erreichte mit rund 944 Mio. € im Zeitraum Juli bis September 2025 den höchsten Quartalswert des laufenden Jahres.

Büroimmobilien konnten ihre Marktposition im Jahresverlauf wieder deutlich stärken. Mit einem Ergebnis von rund 4,5 Mrd. € wurde der Vorjahreswert um rund 23 % übertroffen. Damit entfällt gut ein Viertel des gewerblichen Investmentvolumens auf dieses Segment.

Im Wohnimmobiliensegment setzte sich der positive Markttrend auch in den ersten drei Quartalen 2025 fort. Insgesamt summierte sich das Transaktionsvolumen bei Wohninvestments auf 6,3 Mrd. € (+ 7 % y-o-y), womit gemäß BNP „Wohnen“ weiterhin die umsatzstärkste Assetklasse bleibt.

Die Big 7 Städte Deutschlands (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) verzeichneten in den ersten drei Quartalen ein Transaktionsvolumen von insgesamt 10,4 Mrd. €. Dies entspricht einem Rückgang von 15 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Ihr Anteil am gesamtdeutschen Volumen sank damit von 52 % im ersten Halbjahr 2024 auf nun 44 % im ersten Halbjahr 2025. Die Entwicklung verlief regional heterogen: Während Hamburg (+ 29 %) und Düsseldorf (+ 8,0 %) Zuwächse verbuchten, registrierten Berlin (- 21,0 %) und München (- 38,0 %) deutliche Rückgänge. Größere Transaktionen bleiben weiterhin rar. Trotz einer graduell positiveren Einschätzung von Büroimmobilien besteht in Teilen des Marktes nach wie vor Zurückhaltung.

7.3 Regionaler Immobilienmarkt

Der regionale Wohnimmobilienmarkt für den Landkreis Groß-Gerau zeigt eine negative Entwicklung in den letzten Jahren. Die Anzahl der durch den Gutachterausschuss für den Bereich des Landkreises Groß-Gerau registrierten Kaufverträge sank von 2015 bis 2019 (von rd. 2.600 auf rd. 2.100) und stieg anschließend von 2019 bis 2020 (von rd. 2.100 auf rd. 2.500) an. Jedoch sank diese von 2020 bis 2023 (von rd. 2.500 auf rd. 1.500) ehe sie von 2023 bis 2024 (von rd. 1.500 auf rd. 1.800) wieder anstieg.

Es stehen zum Abrufdatum 04.11.2025 nur bedingt vergleichbare Immobilien auf Immobilienplattformen im Umkreis von 10 km zum Verkauf.

8. Wertermittlungsverfahren

8.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV

Bei der Verkehrswertermittlung von Immobilien nach deutschem Recht sind die §§ 192 - 199 BauGB von zentraler Bedeutung. Ergänzend gilt seit dem 01.01.2022 die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021). Diese definiert drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien (sog. normierte Wertermittlungsverfahren). Es handelt sich dabei um das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV 2021), das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV 2021) sowie das Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV 2021). Die Verfahren sind zu wählen nach (i) der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und (ii) der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten. Die Wahl des wertbestimmenden Verfahrens ist zu begründen (vgl. § 6 (1) ImmoWertV 2021).

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV 2021) stellt das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung bebauter und unbebauter Grundstücke dar und ist generell auch als Methode für die Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke geeignet. Bei dem Vergleichswertverfahren handelt es sich um eine statistische Methode der Grundstückswertermittlung. Der Vergleichswert wird aus einer ausreichenden Anzahl von Verkaufspreisen hinreichend vergleichbarer Objekte abgeleitet. Demzufolge findet das Vergleichswertverfahren für bebaute Grundstücke überwiegend im Falle von besonders marktgängigen Immobilien Anwendung. Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Sofern genügend geeignete Vergleichspreise vorliegen, führt das Vergleichswertverfahren unmittelbar zum Verkehrswert einer Liegenschaft, während Sach- und Ertragswertverfahren vor allem bei Mangel ebendieser Vergleichspreise in Erwägung gezogen werden. Dies ist insbesondere oftmals bei bebauten Grundstücken der Fall, für die es in der Regel wesentlich schwieriger ist geeignete Verkaufsfälle in ausreichender Zahl und Vergleichbarkeit zu finden.

Bei dem Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV 2021) handelt es sich um ein auf Baukosten basierendes Wertermittlungsverfahren. Das Sachwertverfahren findet in der Verkehrswertermittlung insbesondere dann Anwendung, wenn sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen als für die Preisbildung ausschlaggebend darstellt, insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern. Nicht anzuwenden ist das Sachwertverfahren etwa bei Gebäuden, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind, z. B. abbruchreife Bauten sowie bei Gebäuden, die keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr aufweisen.

Das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV 2021) eignet sich üblicherweise für die Verkehrswertermittlung von Renditeimmobilien, die dem Eigentümer zur Ertragserzielung dienen. Klassischer Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens sind Mietwohngrundstücke, Gewerbegrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen (z. B. Hotels).

8.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (vgl. § 6 Abs. 1 ImmoWertV).

Für das Wertermittlungsobjekt stellt sich der Sachwert als wertbestimmend dar, da das zu bewertende Objekt nach Zuschnitt, Ausstattungsqualität und Lage zweifelsfrei zur Eigennutzung geeignet ist und sich bausubstanzielle Gesichtspunkte aus Sicht des Marktes wertbestimmend darstellen.

Seitens des Sachverständigen wurde ein Abruf aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses getätigt. Da eine ausreichende Anzahl an Kauffällen hinreichend vergleichbarer Objekte nicht vorliegt, kann das Vergleichsverfahren nur bedingt zur Plausibilisierung des Verkehrswertes herangezogen werden.

Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert abgeleitet.

9. Bodenwertermittlung

Bei der Bodenwertermittlung im mittelbaren Preisvergleich erfolgt die Bodenwertermittlung unter Heranziehung von Bodenrichtwerten. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für unbebaute Grundstücke, welche gem. § 193 Abs. 5 BauGB von den Gutachterausschüssen abgeleitet werden. Bodenrichtwerte enthalten keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Altlasten, soweit vorhanden, sind in den Bodenrichtwerten nicht berücksichtigt.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbestimmenden Grundstücksmerkmalen – insbesondere Art und Maß der Nutzung, Erschließungszustand, spezielle Lage, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt – können Abweichungen vom Bodenrichtwert bewirken.

Laut Online-Auskunft des Geoportal Hessen liegt der Bodenrichtwert (Bodenrichtwertzone 150003) zum Stichtag 01.01.2024 bei 430 €/m².

Die Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks lauten dabei wie folgt:

Entwicklungszustand:	B – baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche
Grundstücksgröße:	-
GFZ:	-
GRZ:	-

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Allgemeine Wertverhältnisse

Die Bodenrichtwertinformationen beruhen auf Daten des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Gutachterausschuss:	Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises	
Stichtag des Richtwertes:	01.01.2024	430 €/m² Bodenrichtwert
Stichtag Wertermittlung:	04.11.2025	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:	0%	

Die Ableitung des Bodenrichtwertes liegt zum Zeitpunkt der Wertermittlung ca. 22 Monate zurück. Gemäß dem Immobilienmarktbericht Südhessen 2025 zeigt die aktuelle Entwicklung der Baulandpreise für Wohnbauflächen gegenüber dem Stichtag 01.01.2024 ermittelten Bodenrichtwerten durchgängig für alle Bodenrichtwertniveaus eine stagnierende Tendenz. Auf eine Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wird aus Vorsichtsgründen verzichtet.

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Grundstücksmerkmale

Kriterienkatalog	Richtwertgrundstück	Wertermittlungsgrundstück	Anpassung
Entwicklungszustand:	Baureifes Land	Baureifes Land	1,00
Beitragszustand:	erschließungsbeitragsfrei	erschließungsbeitragsfrei	1,00
Grundstücksgröße:	-	656 m ²	1,00
Lage:	-	-	1,00
Immissionen:	-	-	1,00
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	1,00
Maß der baulichen Nutzung:	-	-	1,00
Sonstiges:	-	-	1,00
Gesamt			1,00
Angepasster Bodenrichtwert rd. in €/m²			430

Entwicklungszustand: Der Entwicklungszustand eines Grundstücks hat einen erheblichen Einfluss auf die Bebaubarkeit und somit auf den Bodenwert. Es wird zwischen Flächen der Land- und Forstwirtschaft, Bauerwartungsland, Rohbauland und Baureifem Land i.S.d. § 3 ImmoWertV 2021 unterschieden.

Beim Wertermittlungsgrundstück handelt es sich um baureifes Land. Das Richtwertgrundstück weist ebenfalls die Eigenschaft des baureifen Landes auf. Eine Anpassung ist somit nicht erforderlich (Faktor 1,00).

Beitragsrechtlicher Zustand: Gemeinden können nach § 127 Abs. 1 Baugesetzbuch Erschließungsbeiträge zur Deckung ihrer nicht gedeckten Aufwände für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen erheben. Straßenausbaubeiträge können für nachträgliche Maßnahmen des Straßenbaus sowie der Straßenentwässerung erhoben werden und stellen eine Kommunalabgabe dar.

Sind für ein Grundstück bereits alle Erschließungskosten beglichen bzw. sonstige kommunale Abgaben geleistet, so handelt es sich um ein erschließungs- und abgabenbeitragsfreies, anderenfalls um ein erschließungs- und abgabenbeitragspflichtiges Grundstück. Dies ist wertmindernd zu berücksichtigen.

Beim Wertermittlungsgegenstand handelt es sich um ein erschließungsbeitragsfreies Grundstück. Eine Anpassung erfolgt demnach nicht (Faktor 1,00).

Grundstücksgröße: Der Quadratmeterwert eines Grundstücks ist regelmäßig größer, je kleiner sich das Baugrundstück darstellt. Zur Würdigung der Abweichung sind primär die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten anzuwenden (§ 12 (1) ImmoWertV 2021).

Für das Bodenrichtwertgrundstück liegt keine Grundstücksgröße vor. Auf eine Anpassung wird verzichtet.

Lage: Objekte in guter Lage weisen im Vergleich mit Objekten in einfachen Lagen einen höheren Bodenwert auf. Eine Anpassung wird als nicht erforderlich angesehen, da sich das Wertermittlungsgrundstück als hinsichtlich der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone durchschnittlich darstellt.

Vorhandene, wertrelevante Immissionen: Im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie unter Berücksichtigung der allgemeinen Lageverhältnisse konnten für das Wertermittlungsobjekt keine vorhandenen, wertrelevanten Immissionen festgestellt werden. Insbesondere im Vergleich zu den sonstigen Grundstücken innerhalb der maßgeblichen Bodenrichtwertzone sowie der unmittelbaren Mikrolage zeigen sich keine besonderen Beeinträchtigungen, die zu einer abweichenden

Wertbeeinflussung führen würden. Vor diesem Hintergrund besteht kein Anlass den Bodenwert vom ausgewiesenen Bodenrichtwert abweichend anzupassen.

Art der Nutzung: Der Bebauungsplan kann Angaben zu der Art der baulichen Nutzung enthalten. Dabei wird zwischen Kleinsiedlungsgebieten (WS), reinen Wohngebieten (WR), allgemeinen Wohngebieten (WA), besonderen Wohngebieten (WB), Dorfgebieten (MD), Mischgebieten (MI), Kerngebieten (MK), Gewerbegebieten (GE), Industriegebieten (GI), Urbanen Gebieten (MU) und Sondergebieten (SO) unterschieden. Durch die Vorschriften der Baunutzungsverordnung werden für die jeweiligen Gebietstypen Nutzungsarten sowie erlaubte Betriebe/Anlagen festgesetzt.

Eine Anpassung im Zuge der Wertermittlung ist nicht erforderlich.

Maß der baulichen Nutzung: Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich durch die Festlegungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl sowie durch die Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen. In der BauNVO werden diesbezüglich verschiedene Obergrenzen in Abhängigkeit der Art der baulichen Nutzung vorgegeben, die zum Teil zu einer erheblichen Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten eines Grundstücks führen können. Überschreitungen der Grenzen sind für bestimmte Ausnahmen erlaubt. Die Ausnutzbarkeit eines Grundstückes hat in der Regel einen erheblichen Einfluss auf dessen Wert.

Vom zuständigen GAA wird für das Richtwertgrundstück keine Angabe zum Maß der baulichen Nutzung getätigt. Der Wertermittlungsgegenstand weist eine der Bodenrichtwertzone in etwa typische Größenordnung und Bebauung auf und bedarf demnach keiner Anpassung.

Wertung Bodenrichtwert:

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstück im Vergleich mit dem Bodenrichtwertgrundstück wird der Bodenrichtwert mit 430 €/m² übernommen.

Berechnung Bodenwert

Nr.	Bezeichnung	Art	Fläche (m ²)	rentierlich	Wert (€/m ²)	Bodenwert
1	Flist. Nr. 451	Baureifes Land	656	Ja	430,00	282.080 €

Bodenwert	(rentierlicher Anteil):	282.080 €
Bodenwert	(gesamt):	282.080 €
Bodenwert	(gesamt, gerundet):	282.000 €

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird der Fokus auf einen plausiblen Bodenwertanteil am Sachwert gelegt. Dieser beträgt rd. 70 % und ist im oberen Bereich der Bandbreite. Dieser wird jedoch unter Beachtung der Restnutzungsdauer, der großen Grundstücksgröße, der niedrigen GRZ, des Zustandes und der sonstigen objektspezifischen Eigenschaften, als angemessen erachtet.

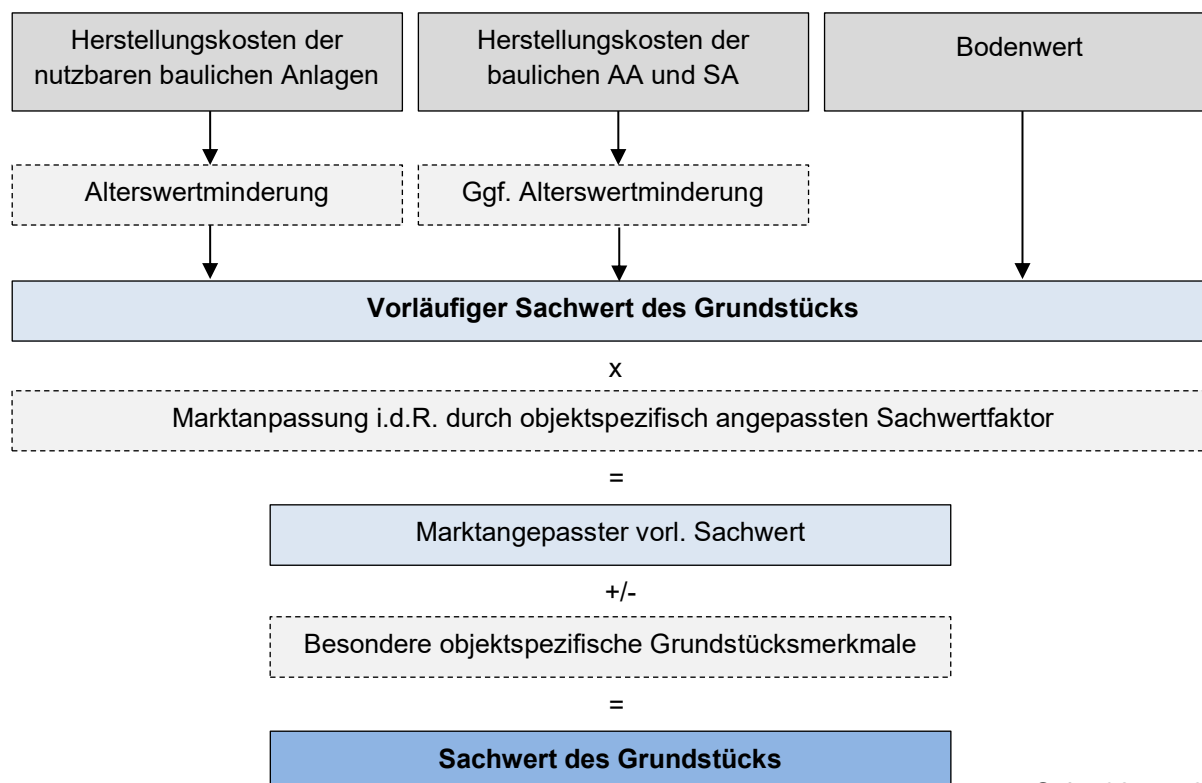
10. Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 ImmoWertV 2021 geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 6 bis 11 ImmoWertV 2021) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln. Im Rahmen des Sachwertverfahrens ist der Sachwert des Grundstücks aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie ggf. aus den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu ermitteln. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus:

- dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen (§ 35 (2) S. 1 ImmoWertV 2021), ausgehend von den durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor unter Berücksichtigung des Alterswertminderungsfaktors (§ 36 (1) ImmoWertV 2021);
- dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen (AA) und sonstigen Anlagen (SA) (§ 35 (2) S. 2 ImmoWertV 2021) nach Erfahrungssätzen oder nach sachverständiger Schätzung, ggf. unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, (§ 37 ImmoWertV 2021), soweit sie wertbeeinflussend und nicht als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen sind;
- dem Bodenwert (§ 35 (2) S. 3 ImmoWertV 2021), zu ermitteln nach § 40 (1) ImmoWertV 2021 vorrangig im Vergleichswertverfahren; dabei kann auf geeignete Bodenrichtwerte zurückgegriffen werden. Selbstständig nutzbare Teilflächen sind gesondert zu berücksichtigen.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist mittels eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors (SWF; gem. § 39 ImmoWertV 2021) an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen (Marktangepasster vorläufiger Sachwert), siehe § 35 (3) ImmoWertV 2021. Nach Maßgabe des § 7 (2) ImmoWertV 2021 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung gegebenenfalls vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 35 (3) ImmoWertV 2021).

Es ergibt sich damit folgendes Ablaufschema:



10.1 Modell des Gutachterausschusses

Da das Sachwertverfahren in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert führt, ist die Anpassung des vorläufigen Sachwerts an den Markt über Sachwertfaktoren vorzunehmen. Um ebendiese Sachwertfaktoren marktgerecht anwenden zu können, ist für die Ermittlung des vorläufigen Sachwerts auf Modellkonformität mit der Herangehensweise des Gutachterausschusses im Rahmen der Ableitung der Faktoren unumgänglich.

Seitens des Gutachterausschusses für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises werden entsprechende Sachwertfaktoren abgeleitet.

Im Immobilienmarktbericht Südhessen 2025 wurde für die Ermittlung von Sachwertfaktoren folgendes Ableitungsmodell zu Grunde gelegt:

Untersuchungszeitraum	2023 bis 2024
Kaufpreise:	Unter 900.000 €
Standardstufe:	≥ 2,0
Normalherstellungskosten:	NHK 2010
Baunebenkosten:	in NHK 2010 enthalten
Baupreisindex:	aktueller Index (quartalsweise)
Bezugsmaßstab:	Bruttogrundfläche (BGF)
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre (gem. Leitfaden I) – abweichende Regelung zu ImmoWertV 2021)
(Modifizierte) Restnutzungsdauer:	20 – 70 Jahre
Alterswertminderung:	linear
Nebengebäude:	Pauschaler Zeitwert
Außenanlagen:	Pauschaler Prozentsatz (5% - 8%)
Bodenwert:	BRW für unbebaute Grundstücke ± Zu-/Abschläge

10.2 Ansatz der Wertermittlungsparameter

10.2.1 Bruttogrundfläche

Die BGF des Wertermittlungsgegenstandes beläuft sich auf rd. 319 m² (vgl. Punkt 6.1).

Im Rahmen der BGF nicht erfasste, werthaltige Bauteile (z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer etc.) sind in Ansatz zu bringen. Sofern diese Bauteile erheblich vom Üblichen abweichen, ist der Werteeinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu erfassen. Bei einer lediglich eingeschränkten Nutzbarkeit des Dachgeschosses (nicht ausbaufähig) ist i. d. R. ein Abschlag vom Kostenkennwert für die Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss anzusetzen.

10.2.2 Herstellungskosten/ Außenanlagen

NHK 2010

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen basieren auf einem in Ansatz gebrachten **Kostenkennwert** der NHK 2010. Die modellhaften Kostenkennwerte der NHK 2010 erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276: 2006, demnach Bauwerk – Baukonstruktionen und technische Anlagen. Sie enthalten die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen).

Der in Ansatz gebrachte Kostenkennwert beläuft sich auf rd.: 650 €/m² (Wohnhaus – Gebäudetyp 1.12). Gegebenenfalls erforderliche Zu- oder Abschläge zu dem schematischen Kostenkennwert des Normgebäudes – z. B. aufgrund eines abweichenden Ausbaustandes (insb. Dach- oder Kellergeschossausbau) des Wertermittlungsobjektes – werden regelmäßig über einen Faktor berücksichtigt. Der Kostenkennwert ergibt sich in maßgeblicher Abhängigkeit von den

Ausstattungsmerkmalen des Wohnhauses. Zusätzlich wird seitens des Sachverständigen aufgrund einer vorsichtigen Wertermittlung und im Einklang mit der Sachwertrichtlinie ein Aufschlag von 2 % für das Dachgeschoss vorgenommen. Dieses konnte im Rahmen des Ortstermins durch die Außenbesichtigung nicht besichtigt werden, wodurch dem Sachverständigen keine Informationen über den Ausbauzustand sowie die Nutzbarkeit der Fläche vorliegen. Der Kostenkennwert ergibt sich wie folgt:

Typ 1.12 Freistehendes EFH/ZFH								
Standardstufe	1	2	3	4	5	Gewichtung	Gesamt (€/m ² BGF)	Stufe
Kostenkennwert (€/m ²)	570	635	730	880	1.100			
Außenwände:		1				23%	146	0,46
Dach:		1				15%	95	0,30
Fenster und Außentüren:		1				11%	70	0,22
Innenwände und -türen:		1				11%	70	0,22
Deckenkonstrukt. u. Treppen:		1				11%	70	0,22
Fußböden:		1				5%	32	0,10
Sanitäreinrichtungen:		1				9%	57	0,18
Heizung:		1				9%	57	0,18
Sonstige techn. Ausstattung:		1				6%	38	0,12
Standardstufengewichtet:							635	2,00
Korrekturfaktor:						1,00		
Zuschläge/Abschläge:						1,02		
Kostenkennwert angepasst:						rd.	650	

Für die Garage wird ein Kostenkennwert von 245 €/m² BGF (Gebäudetyp 14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen, Standardstufe 3) in Ansatz gebracht.

Der standardstufengewichtete Kostenkennwert aus dem Basisjahr 2010 wird mittels des Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes (Datenbank GENESIS-Online, Tabellen Bauwirtschaft – bis Ende 2022 Fachserie 17, Reihe 4) an die Preisverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag angepasst.

Die in der Berechnung der BGF nicht erfassten, **wertbeeinflussenden Bauteile** werden separat berücksichtigt. Demnach erfolgen im Rahmen der Wertermittlung pauschale (zeitwertangepasste) Zuschläge für Herstellungskosten in der Höhe, wie sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Berücksichtigung finden. Es handelt sich ausdrücklich um sachverständigenseitig getätigte Annahmen und nicht um exakte Herstellungskosten/Preise.

Besondere Bauteile	Betrag
Terrasse	5.000 €
Balkon	5.000 €
Vordach	2.000 €
Gesamt	12.000 €

Außenanlagen

Die Außenanlagen finden modellkonform mit einem pauschalen Ansatz in Höhe von 5 % des Sachwertes der baulichen Anlagen Eingang in die Wertermittlung.

Die pauschale Ermittlung des Wertanteils von Außenanlagen für Ein- und Zweifamilienhäuser, in Prozent des mangelfreien und alterswertgeminderten Gebäudewerts inklusive Zeitwert Nebengebäude stellt sich wie folgt dar:

Kategorie	Information	Ansatz
Einfachste Anlagen	Ver- u. Entsorgungsanlagen, Hofflächenbefestigung in geringem Umfang, Gehwegplatten, einfachste Holz- oder Metallzäune	1 – 2 %
Einfache Anlagen	Ver- u. Entsorgungsanlagen, Hofflächenbefestigung, Gehwegplatten in winterfester Ausführung, gemauerte Einfriedung mit Holz- o. Metallzaun	2 – 4 %
Durchschnittliche Anlagen	Ver- und Entsorgungsanlagen, großflächig befahrbare Weg- und Hoffläche, Gehwege und Einfriedung in Natur- oder Kunststein	4 – 6 %
Umfassende Anlagen	Ver-/ Entsorgungsanlagen, großflächig befahrbare Weg- u. Hoffläche, Gehwege, Einfriedung in Natur- oder Kunststein, Pergola, Stützmauern, Treppenanlagen für Grundstücke mit Höhenunterschieden, Zierteiche	7 – 10 %

10.2.3 Gesamtnutzungsdauer/ Restnutzungsdauer

Im Rahmen der Wertermittlung wird die **Gesamtnutzungsdauer** (GND), in Anlehnung an die Herangehensweise des zuständigen Gutachterausschusses im Rahmen der Ableitung der Sachwertfaktoren, mit 70 Jahren in Ansatz gebracht.

Die Ermittlung der **Restnutzungsdauer** (RND) basiert auf dem "Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen" der Anlage 2 ImmoWertV 2021.

Dem Sachverständigen liegen keine Informationen zu innerhalb der letzten 15 Jahren erfolgten wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen vor. Demnach werden im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung keine Modernisierungspunkte vergeben.

Das Wertermittlungsobjekt wurde gemäß vorliegender Informationen im Jahr 1975 errichtet. Unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren, ergibt sich eine RND von 20 Jahren. Unter Beachtung des zum Qualitätsstichtag vorherrschenden Zustands der Bausubstanz wird eine wirtschaftliche RND von 20 Jahren als sachgerecht erachtet. Es ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor gem. § 38 ImmoWertV von $RND/GND = \text{rd. } 0,29$ und dahingehend eine Alterswertminderung von rd. 71 %.

10.2.4 Marktanpassung

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Preisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte, vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen. Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren, siehe § 7 (1) S. 3 ImmoWertV 2021.

Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt, wobei die Einflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale unberücksichtigt bleiben.

Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren ist stets die Modellkonformität sicherzustellen. Seitens des zuständigen Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises werden Sachwertfaktoren abgeleitet.

Für freistehende Eigenheime (EFH/ZFH) werden im Immobilienmarktbericht Südhessen 2025 in Abhängigkeit von dem Bodenrichtwertniveau Sachwertfaktoren abgeleitet. Für den Bodenrichtwertbereich 400 – 499 €/m² und bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 408.000 € liegt der veröffentlichte Sachwertfaktor im Mittel bei 1,13.

Merkmale der Datengrundlage der relevanten veröffentlichten Sachwertfaktoren im Bodenrichtwertbereich zwischen 400 – 499 €/m² sind folgende Durchschnittswerte:

- Vorläufiger Sachwert: 492.000 €
- Grundstücksgröße: 555 m²
- Bodenrichtwert: 450 €/m²
- Restnutzungsdauer: 32 Jahre
- Standardstufe: 2,7
- BGF: 360 m²
- Wohnfläche: 170 m²
- Bodenwertanteil: 49 %
- Gebädefaktor: 3.200 €/m² (1.440 – 5.180 €/m²)

Die Anwendung des Sachwertfaktors unterliegt gem. § 35 Abs. 3 ImmoWertV dem Anpassungsgebot. Demnach ist der vom Gutachterausschuss herangezogene Sachwertfaktor (Basisfaktor mit Bezug auf das Referenzgrundstück) möglichst den (i) am Wertermittlungsstichtag vorherrschenden allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt und (ii) den Grundstücksmerkmalen des Wertermittlungsobjektes (i.d.R. mit Ausnahme BOG) entsprechend anzupassen. Dabei soll die Anpassung möglichst auf Grundlage der vom Gutachterausschuss dafür bereitgestellten Indexreihen / Umrechnungskoeffizienten erfolgen.

Wesentliche Einflussgrößen (durch Grundstücksmerkmale) auf den Sachwertfaktor

Höhe des vorläufigen Sachwertes

Objekte mit geringem vorläufigem Sachwert erzielen im Verhältnis höhere Verkaufspreise als Objekte mit hohem vorläufigem Sachwert.

Lage

Objekte in guter Lage (hoher Bodenrichtwert) erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte in einfachen Lagen (i.d.R. niedriger Bodenrichtwert).

Gebäudestandard

Objekte mit hoher Standardstufe erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte mit niedriger Standardstufe (bei gleichem vorläufigem Sachwert).

Restnutzungsdauer

Objekte mit hoher wirtschaftlicher Restnutzungsdauer erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte mit niedriger Restnutzungsdauer (bei gleichem vorläufigem Sachwert).

Wohnfläche

Objekte mit einer geringeren Wohnfläche erzielen relativ zum Sachwert in der Regel höhere Verkaufspreise als Objekte mit größerer Wohnfläche (bei gleichem vorläufigem Sachwert).

WGFZ

Objekte mit einer höheren baulichen Ausnutzbarkeit des Grundstücks erzielen relativ zum Sachwert in der Regel höhere Verkaufspreise als Objekte mit geringerer Ausnutzbarkeit (bei gleichem vorläufigem Sachwert).

Erläuterung zum Ansatz des Sachwertfaktors:

Im Vergleich mit dem Referenzgrundstück des Sachwertfaktors weist das Wertermittlungsobjekt etwa einen höheren Bodenwertanteil, einen niedrigeren vorläufigen Sachwert, eine niedrigere Standardstufe, niedrigere wirtschaftliche Restnutzungsdauer und eine niedrigere Größe (BGF) auf.

Seitens des Sachverständigen wird – bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 408.000 € sowie unter Beachtung der zum Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Angebots- und Nachfragesituation im bewertungsrelevanten Teilmarkt und der gebäudespezifischen Gegebenheiten im Vergleich zum Referenzgrundstück – ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor i. H. v. 1,05 in Ansatz gebracht.

10.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wertbeeinflussende Umstände, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst, sind nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (1) ImmoWertV 2021).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, welche nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen/Modellansätzen abweichen. Zu den BOG können besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Liquidationsobjekte, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze sowie grundstücksbezogene Rechte/Belastungen zählen. Auch unterlassene Instandhaltungen werden im Regelfall als BOG berücksichtigt, vgl. ImmoWertA zu § 4 4.(3).4.

Die Werterhöhung bzw. -minderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen. Von zentraler Bedeutung für die Wertermittlung ist die Frage, wie das Marktgeschehen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ein besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal bewertet. Dies kann regional bzw. abhängig von der Marktsituation bzw. von der Objektart unterschiedlich sein. Die Höhe der Zu- oder Abschläge für die besonderen Merkmale ist, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen (gem. § 8 (3) ImmoWertV 2021).

Instandhaltungsstau (Baumängel/Bauschäden): Bei der Wertermittlung werden die Bauschäden und anstehenden Maßnahmen berücksichtigt, die üblicherweise Einfluss auf den Marktpreis der Immobilie haben. Dies sind vor allem Arbeiten, welche erforderlich sind, um das Objekt bei einem zeitgemäßen Standard weiter nutzen zu können und Maßnahmen zur Erfüllung der aktuellen gesetzlichen Anforderungen, z. B. an die energetischen Eigenschaften von Bauteilen.

Bei der Bemessung der Wertminderung stellt sich eine Unterscheidung nach nicht disponiblen (unabweisbar, sprich unverzüglich zu beseitigen aus wirtschaftlichen und/oder rechtlichen Gründen) und disponiblen (nicht zwingend erforderlich) Instandsetzungskosten zum Qualitätsstichtag als zweckmäßig dar.

Wertabschläge aufgrund von Baumängeln und/oder Bauschäden bzw. unterlassener Instandhaltung können sich an den Schadensbeseitigungskosten orientieren und nach Erfahrungswerten oder unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen sowie unter Beachtung der Rentierlichkeit berücksichtigt werden. Dabei kann im Rahmen einer Wertermittlung ausdrücklich nur eine Kostenschätzung (Ungenauigkeit \pm 30%) vorgenommen werden. Eine hinreichende Genauigkeit der zu erwartenden Kosten kann regelmäßig erst nach Vorlage von Ausschreibungsergebnissen erwartet werden. Für eine fundierte Kostenschätzung bedarf es gegebenenfalls eines Sondergutachtens (z.B. auf Grundlage der

Bauteilmethode). Sämtliche Wertansätze zur Behebung von Baumängeln/Bauschäden sind dahingehend keineswegs im Sinne einer Investitionsrechnung zu interpretieren. Hierzu wären weitergehende, differenzierte Untersuchungen und Kostenschätzungen erforderlich, welche explizit nicht Gegenstand vorliegender Wertermittlung darstellen.

Insbesondere bei Sachwertobjekten wird die Wertminderung wegen disponibler Bauschäden aufgrund der bestehenden Schicksalsgemeinschaft mit dem Gebäude (der Wertminderungsabschlag kann nicht höher sein als der Wertanteil des betreffenden Bauteils am Gesamtwert des Baukörpers) mit den alterswertgeminderten Schadensbeseitigungskosten angesetzt. Darüber hinaus kann nach sachverständiger Einschätzung eine Anpassung an den Markt vorgenommen werden.

Wertung:

Baumängel/Bauschäden sowie die damit verbundenen Beseitigungskosten haben im üblichen Marktgeschehen einen umso geringeren Einfluss auf den Marktwert, (i) je angespannter die Lage auf dem einschlägigen Grundstücksmarkt ist, (ii) je besser die Lage ist und (iii) je älter das jeweilige Gebäude ist.

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung erfolgt eine vorsichtige, pauschale Berücksichtigung von kurzfristig zu beseitigendem Instandhaltungsstau i. H. v. rd. 25.000 €. Der ausgewiesene Betrag ergibt sich aus den nachstehend aufgeführten Positionen:

- Reinigung der Außenfassade: Fassadenreinigung, Prüfung auf Putzschäden, ggf. Neuanstrich
- Erneuerung des Hoftors: Komplettaustausch des Tores, Erneuerung der Beschläge und Scharniere
- Sanierung der Einfriedung (Betonmauer / Holzzaun): Abplatzungen ausbessern, Risse schließen, Verputzen der Mauer, Austausch beschädigter Zaunteile
- Instandsetzung der Putzschäden an der Doppelgarage: Abtragen losen Putzes, Grundierung des Untergrunds, Neuverputzen der betroffenen Flächen
- Entfernung des Wildwuchses auf Verkehrsflächen: Beseitigung von Bewuchs auf Wegen und Zugängen, Reinigung der Oberflächen
- Sicherheitsaufschlag für Unvorhergesehenes: u.a. aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung

Die Angaben erfolgen ohne Anspruch auf abschließende Vollständigkeit und können je nach Ausmaß, Dringlichkeit der Schäden etc. abweichen. Zur abschließenden Beurteilung kann gegebenenfalls die Hinzuziehung eines Bauschadensgutachters erforderlich sein.

10.4 Sachwertberechnung

Objektdaten

Objektart: Einfamilienhaus

Herstellungskosten der nutzbaren baulichen Anlagen

Gebäudetyp (NHK 2010):	1.12 Freistehendes EFH/ZFH
Gebäudetyp (NHK 2010):	14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
Standardstufe:	2,00
Standardstufe:	3,00

Kostenkennwert

Kostenkennwert Freistehendes EFH/ZFH:	650 €/m ² BGF
Kostenkennwert Einzelgaragen/Mehrfachgaragen:	245 €/m ² BGF

Baupreisindex (2010 = 100):	100,0
Baupreisindex (Stand: Q3 2025):	189,6

Kostenkennwert Freistehendes EFH/ZFH angepasst:	1.232 €/m ² BGF
Kostenkennwert Einzelgaragen/Mehrfachgaragen angepasst:	465 €/m ² BGF

Herstellungskosten

Wohnhaus:	319 m ² BGF x	1.232 €/m ² BGF =	393.008 €
Garage:	35 m ² BGF x	465 €/m ² BGF =	16.275 €
Sonstige Bauteile:			12.000 €
Gesamt			421.283 €

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Abzgl. Alterswertminderung

Reales Baujahr:	1975	
Fiktives Baujahr:	1975	
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre	
Restnutzungsdauer nach sachverst. Einschätzung:	20 Jahre	
Fiktives Alter:	50 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor: 0,29; Alterswertminderung (linear):	71%	-300.916 €

Sachwert der baulichen Anlagen 120.367 €

Sachwert der baulichen Außenanlagen

in % des Sachwerts der baulichen Anlagen	5%	6.018 €
--	----	----------------

Bodenwert, rd.:	282.000 €
Sachwert der baulichen Anlagen:	120.367 €
Außenanlagen:	6.018 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks, rd.:	rd. 408.000 €

Sachwert			
Marktangepasster vorl. Sachwert:	1,05 x	408.000 € =	428.400 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			-25.000 €
Instandhaltungsrückstau / Offene Reparaturleistungen			-25.000 €
Sachwert:		rd.	403.000 €

Der Sachwert des Wertermittlungsobjektes führt zu einem Kapitalwert in Höhe von rd. 2.290 €/m² Wohnfläche bzw. rd. 615 €/m² Grundstücksfläche. Der Bodenwertanteil beträgt ca. 70 %.

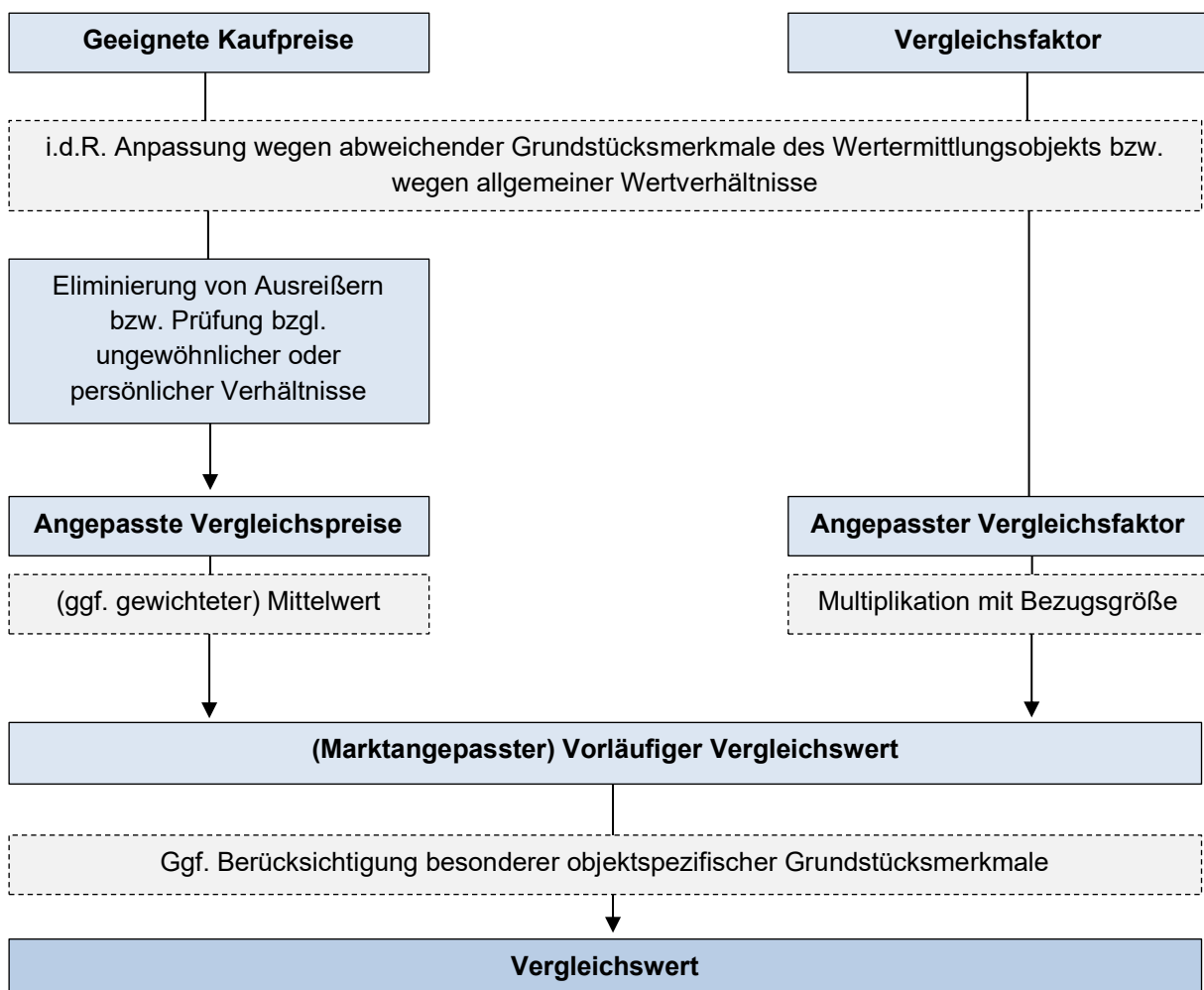
Mit Blick auf die Lage, die Grundstücksgröße sowie die vorhandene Bebauung – niedrige wirtschaftliche Restnutzungsdauer, geringe GRZ, unterdurchschnittlicher Zustand und Ausstattung – werden die Verhältniszahlen seitens des Sachverständigen als plausibel erachtet.

11. Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in §§ 24-26 ImmoWertV 2021 geregelt. Der Vergleichswert basiert auf der Beurteilung von bekannten Marktwerten der zu bewertenden Immobilie und wird folglich aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichsfällen ermittelt, die mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmen müssen.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert (entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV 2021 dem vorläufigen Vergleichswert) kann ermittelt werden (i) auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder (ii) durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors / Bodenrichtwerts. Siehe § 24 (2) +(3) ImmoWertV 2021.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.



11.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise

Zur Ermittlung des Vergleichswertes sind gem. § 25 ImmoWertV 2021 Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird der Vergleichswert – aufgrund der für die Ableitung des Verkehrswertes aus dem Vergleichswert benötigten hinreichenden Vergleichbarkeit zwischen Wertermittlungsobjekt und den Vergleichskauffällen – lediglich zu Plausibilisierungszwecken herangezogen. Vor dem Hintergrund der Objektspezifika des Wertermittlungsgegenstandes wird eine hinreichende Vergleichbarkeit der Stichprobe seitens des Sachverständigen als nicht gegeben angesehen. Der hier ermittelte Vergleichswert qualifiziert nicht als Vergleichswert zur unmittelbaren Ableitung des Verkehrswertes.

Seitens des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises wurden insgesamt zehn Vergleichskauffälle für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der näheren Umgebung des Wertermittlungsobjektes mit folgenden Selektionskriterien zur Verfügung gestellt:

Wohnfläche:	160 m ² bis 190 m ²
Erhebungszeitraum:	2020 bis 2025
Baujahresspanne:	1960 bis 1990
Gebäudetyp:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Gebäudestellung:	freistehend

Auf Verwandtschaftsverhältnissen basierende Kauffälle wurden bereits durch den Gutachterausschuss vorselektiert/aussortiert. Seitens des Sachverständigen wurden aus der o.g. Stichprobe lediglich die Kaufpreise herangezogen, die eine hinreichende Vergleichbarkeit zum Wertermittlungsobjekt aufweisen.

11.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen

Grundsätzlich wird der Wert eines Einfamilienhauses durch diverse Kriterien bestimmt. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung erfolgt – unter Berücksichtigung der die Kaufpreise betreffenden zur Verfügung stehenden Informationen – eine Anpassung der Vergleichspreise.

Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen

Allgemeine Wertverhältnisse: Die allgemeinen Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der jeweiligen Verkäufe werden mittels Preisindizes an den Wertermittlungsstichtag angepasst.

Gemäß dem Immobilienmarktbericht Südhessen der Jahre 2021 bis 2025 zeigt sich für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Gemeinde Biebesheim am Rhein im Zeitraum 2020 bis 2023 eine fortlaufend steigende Preisentwicklung. Die jährlichen Veränderungsraten lagen dabei bei rd. + 8 % (2020 - 2021), gefolgt von einem weiteren Anstieg um etwa + 15 % (2021 - 2022) sowie einer moderaten Erhöhung um rd. + 4 % (2022 - 2023). Im Jahr 2024 erfolgte dann ein Rückgang des Preisniveaus um rd. - 20 % gegenüber 2023. Für das laufende Jahr 2025 liegen keine Marktdaten vor.

Die herangezogenen Vergleichspreise basieren auf zeitlich zurückliegenden Verkaufsfällen der Jahre 2023, 2024 und 2025.

Etwa seit der zweiten Jahreshälfte 2022 hat der Immobilienmarkt aufgrund der seit Juli 2022 stark gestiegenen Zinsen, der Rohstoffknappheit sowie anderen (weltpolitischen) Unsicherheiten eine Abkühlung erfahren. Daher stellt sich der Käuferkreis aufgrund der derzeit schwierigen Finanzierungsbedingungen begrenzter dar als in den Vorjahren.

Auf Basis der Sachverständigen Beobachtungen im Zusammenhang mit aktuellen Verkaufsverhandlungen am Markt mit Preisabschlägen sowie der starken Veränderung der Finanzierungsbedingungen gegenüber der Niedrigzinsphase, wird für den Kaufpreis aus dem Jahr 2023 ein Abschlag vorgenommen. Für die Kaufpreise aus den Jahren 2024 und 2025 wird keine Anpassung als erforderlich gesehen.

Unter Würdigung der aktuellen Marktsituation sowie im Sinne einer vorsichtigen Wertermittlung, erfolgt im Rahmen dieser Wertermittlung eine Anpassung der Vergleichspreise wie folgt:

2025 auf 2025	Faktor: 1,000
2024 auf 2025	Faktor: 1,000
2023 auf 2025	Faktor: 0,950

Baujahr: Die Vergleichbarkeit zwischen Vergleichsobjekten und Wertermittlungsobjekt ist gegeben.

Lage: Die Mikrolage der Vergleichsobjekte ist mit der Mikrolage des Wertermittlungsobjekts vergleichbar. Entsprechend wird auf eine Anpassung verzichtet.

Wohnfläche: Die Größe eines Einfamilienhauses nimmt Einfluss auf den Kaufpreis. Kleinere Einfamilienhäuser haben in der Regel höhere Quadratmeterpreise als größere Wohneinheiten.

Die herangezogenen Vergleichsobjekte bewegen sich in einer Wohnflächenspanne von ca. 160 m² bis ca. 182 m² und stellen sich somit nicht vollumfänglich als mit dem Wertermittlungsobjekt (rd. 176 m²) vergleichbar dar.

Umrechnungskoeffizienten hinsichtlich der Größe der Wohnflächen werden seitens des örtlichen Gutachterausschusses für Immobilienwerte nicht abgeleitet/veröffentlicht.

Eine Veröffentlichung von Kleiber (2018) S. 2134 weist folgende Umrechnungskoeffizienten für Eigentumswohnungen, jedoch nicht für Ein- und Zweifamilienhäuser aus:

60,0 m ²	= ca. 1,02
70,0 m ²	= ca. 1,00
80,0 m ²	= ca. 0,98
90,0 m ²	= ca. 0,96
100,0 m ²	= ca. 0,95
110,0 m ²	= ca. 0,94
120,0 m ²	= ca. 0,93
130,0 m ²	= ca. 0,92
140,0 m ²	= ca. 0,91
150,0 m ²	= ca. 0,90

160,0 m ²	= ca. 0,90
170,0 m ²	= ca. 0,89
180,0 m ²	= ca. 0,89

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sind nicht unmittelbar mit Eigentumswohnungen vergleichbar, da diese in der Regel eine größere Wohnfläche besitzen. Jedoch werden erfahrungsgemäß Ein- und Zweifamilienhäuser, die überdimensional ausgelegt sind, aufgrund der höheren Erhaltungs- sowie Energiekosten, auf dem Markt günstiger eingepreist. Im Rahmen der Wertermittlung werden Abweichungen der Wohnflächengröße aus der Stichprobe wie folgt adjustiert:

160 m ² <= x < 170 m ²	= 0,975
171 m ² <= x < 180 m ²	= 1,000
181 m ² <= x < 182 m ²	= 1,025

Ausstattungsstandard:

Lückenlose Informationen zum jeweiligen Ausstattungsstandard eines jeden Vergleichsobjektes liegen nicht vor, da die Objekte durch den Sachverständigen nicht besichtigt wurden.

Die angegebenen Standardstufen der Vergleichsobjekte liegen zwischen 1,70 und 2,80. Informationen über die Herleitung der Standardstufen liegen dem Sachverständigen nicht vor. Entsprechend wird auf eine Berücksichtigung von Zu- oder Abschlägen hinsichtlich abweichender Standardstufen verzichtet.

Balkon / Terrasse:

Informationen hinsichtlich der Existenz von Balkonen / Terrassen einer jeden Vergleichswohnung liegen nicht vor. Auf eine Anpassung wird verzichtet.

Grundstücksgröße:

Die angegebenen Grundstücksgrößen der Vergleichsobjekte liegen zwischen 539 m² und 624 m² und sind somit nicht vollumfänglich mit dem Wertermittlungsobjekt (rd. 656 m²) vergleichbar.

Umrechnungskoeffizienten hinsichtlich der Grundstücksgröße werden seitens des örtlichen Gutachterausschusses für Immobilienwerte nicht abgeleitet / veröffentlicht.

Um eine bessere Vergleichbarkeit herzustellen, werden folgende Anpassungen der Kaufpreise in Bezug auf die in der Kaufpreissammlung veröffentlichten Grundstücksgrößen vorgenommen:

Delta i. H. v. 0 m ² - 50 m ²	= Anpassung i. H. v. +/- 0 %
Delta i. H. v. 50 m ² - 100 m ²	= Anpassung i. H. v. +/- 2,5 %
Delta i. H. v. 100 m ² - 200 m ²	= Anpassung i. H. v. +/- 5,0 %

Garage:

Der Wertermittlungsgegenstand verfügt über eine Garage. Die herangezogenen Vergleichspreise verfügen ebenfalls über eine Garage. Eine Anpassung ist demnach nicht erforderlich.

11.3 Vergleichswertberechnung

11.3.1 Untersuchung der Stichprobe

Lageparameter

Lageparameter bezeichnen Kennzahlen, welche die innere Verteilung der Daten einer Stichprobe beschreiben. Wichtige Lageparameter sind arithmetischer Mittelwert, Median und Modalwert.

Dabei ergibt sich der arithmetische Mittelwert als Summe aller Merkmalswerte dividiert durch die Anzahl aller Werte der Stichprobe. Der arithmetische Mittelwert hat nur dann repräsentative Aussagekraft, wenn die Stichprobe symmetrisch und nahezu normalverteilt ist.

Der Median – auch als Zentralwert bezeichnet – bildet denjenigen Wert der Stichprobe ab, bei dem 50 % aller Stichprobenwerte unterhalb und 50 % oberhalb liegen.

Als Modalwert wird der Wert bezeichnet, welcher innerhalb der Stichprobe hinsichtlich seiner Anzahl am häufigsten vorkommt (häufigster Wert).

Streuungsparameter

Im Gegensatz zu den Lageparametern, enthalten Streuungsparameter insbesondere Informationen über die Qualität der Stichprobe, z. B. hinsichtlich der Homogenität des Datenmaterials. Wichtige Streuungsparameter sind:

- Spannweite (Differenz zwischen dem größten und dem kleinsten Merkmalswert der Stichprobe)
- Standardabweichung (Mittlere Streuung der Stichprobenwerte um den Mittelwert der Stichprobe)
- Varianz (Quadrat der Standardabweichung)
- Variationskoeffizient (Quotient von Standardabweichung und arithmetischem Mittelwert)

Zentrales Schwankungsintervall

Um etwaige Ausreißer aus einer Stichprobe zu eliminieren, wird – ausgehend vom Mittelwert – ein Intervall konstruiert, in welchem ein vorher definierter Anteil der Stichprobenwerte liegen müsste, wenn die Stichprobe hinreichend normalverteilt ist. In diesem Zusammenhang ist die Abweichung von Mittelwert und Standardabweichung von besonderer Relevanz. Im Falle einer Normalverteilung liegen 99,8% der Stichprobenwerte innerhalb des Intervalls der ± 3 -fachen Standardabweichung um den Mittelwert (3-Sigma-Regel). Im Falle des 95%-Intervalls befinden sich 95 % aller Stichprobenwerte innerhalb des Intervalls der $\pm 1,96$ -fachen Standardabweichung um den Mittelwert.

Würdigung der Stichprobenqualität

Die im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung herangezogene Stichprobe verfügt über einen arithmetischen Mittelwert von 2.272 €/m² und einen Median von 2.253 €/m². Die Standardabweichung liegt bei 394 €/m², folgerichtig ergibt sich ein Variationskoeffizient von 0,17. Dahingehend ist die Datenqualität der Stichprobe als „noch ordentlich“ bis „problematisch“ zu bewerten.

Variationskoeffizient

0,00 < V ≤ 0,05
 0,05 < V ≤ 0,10
 0,10 < V ≤ 0,15
 0,15 < V ≤ 0,20
 0,20 < V ≤ 0,30
 0,30 < V

Datenqualität

„hervorragend“ bis „sehr gut“
 „sehr gut“ bis „gut“
 „gut“ bis „noch ordentlich“
 „noch ordentlich“ bis „problematisch“
 „problematisch“ bis „bedenklich“
 „bedenklich“ bis „verwerfen“

Der durchgeführte Ausreißertest innerhalb des 95%-Intervalls (Mittelwert $\pm 1,96$ x Standardabweichung) ergab kein Erfordernis, Vergleichskaufpreise aufgrund vermuteter ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse auszuschließen.

Das errechnete arithmetische Mittel der im Rahmen des Vergleichswertverfahrens herangezogenen Kaufpreise ergibt sich zu 2.272 €/m² Wohnfläche.

11.3.2 Auswertung

Kauffall	Adresse	Verkaufsjahr	Bodenrichtwert	Grundstücksfläche	Baujahr	Gebäudeart	Standardstufe	Wohnfläche	Kaufpreis	Kaufpreis je m ² Wohnfläche	Kaufpreis je Grundstücksfläche	Anpassung - Allg. Wertverhältnisse	Vergleichspreis an Allg. Wertverhältnisse angepasst	Anpassung - Wohnungsgröße	Anpassung - Grundstücksgröße	Vergleichspreis angepasst	
1	Anonym	2023	370 €/m ²	600 m ²	1980	EFH	2,3	176 m ²	350.000 €	1.989 €/m ²	583 €/m ²	-5%	1.889 €/m ²	0%	2,5%	1.936 €/m ²	
2	Anonym	2024	420 €/m ²	539 m ²	1968	EFH	2,2	160 m ²	308.000 €	1.925 €/m ²	571 €/m ²	0%	1.925 €/m ²	-2,5%	5,0%	1.973 €/m ²	
3	Anonym	2025	420 €/m ²	571 m ²	1965	EFH	2,8	180 m ²	400.000 €	2.222 €/m ²	701 €/m ²	0%	2.222 €/m ²	0%	2,5%	2.278 €/m ²	
4	Anonym	2025	450 €/m ²	624 m ²	1974	EFH	2,3	182 m ²	400.000 €	2.198 €/m ²	641 €/m ²	0%	2.198 €/m ²	2,5%	0%	2.253 €/m ²	
5	Anonym	2025	420 €/m ²	572 m ²	1965	EFH	1,7	172 m ²	490.000 €	2.849 €/m ²	857 €/m ²	0%	2.849 €/m ²	0%	2,5%	2.920 €/m ²	
Anpassungen												Schwankungsintervall		0,95			
Preisindizes:												Faktor					
2025 auf 2025												= 1,000					
2024 auf 2025												= 1,000					
2023 auf 2025												= 0,950					
Wohnungsgröße:																	
160 m ² <= x < 170 m ²												= 0,975					
171 m ² <= x < 180 m ²												= 1,000					
181 m ² <= x < 182 m ²												= 1,025					
Grundstücksgröße																	
Delta i. H. v. 0 m ² - 50 m ²																	
Delta i. H. v. 50 m ² - 100 m ²																	
Delta i. H. v. 100 m ² - 200 m ²																	
																Anzahl: 5	
																Minimum: 1.936 €/m ²	
																Maximum: 2.920 €/m ²	
																Mittelwert: 2.272 €/m²	
																Median: 2.253 €/m ²	
																Standardabweichung: 394 €/m ²	
																Variationskoeffizient: 0,17	
																MW + 1,96 x s: 3.045 €/m ²	
																MW - 1,96 x s: 1.499 €/m ²	
																Schwankungsintervall: 95%	
																Anzahl: 5	
																Minimum: 1.936 €/m²	
																Maximum: 2.920 €/m²	
																Mittelwert: 2.272 €/m²	
																Median: 2.253 €/m ²	
																Standardabweichung: 394 €/m ²	
																Variationskoeffizient: 0,17	

In vorliegendem Fall sind in der Wertermittlung zu berücksichtigenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bekannt, siehe Abschnitt 10.3. Der Vergleichswert ergibt sich wie folgt:

Vergleichswertermittlung			
Mittelwert:			2.272 €/m ²
Wohnfläche:			176 m ²
Vorläufiger Vergleichswert:	2.272 €/m ²	x	176 m ² = rd. 400.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
Instandhaltungsrückstau / Offene Reparaturleistungen			-25.000 €
Vergleichswert:			rd. 375.000 €

12. Würdigung

Der ermittelte Sachwert für das Einfamilienhaus liegt bei rd. 403.000 €, was einem Kapitalwert von rd. 2.290 €/m² Wohnfläche entspricht.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wurde der Vergleichswert ergänzend berechnet, dieser ist jedoch aufgrund der geringen Anzahl an Vergleichspreisen zu Plausibilisierungszwecken bedingt anwendbar. Der ermittelte Vergleichswert liegt bei rd. 375.000 € – und somit rd. 7 % unter dem ermittelten Sachwert –, was einem Kapitalwert von rd. 2.130 €/m² Wohnfläche entspricht.

Im Immobilienmarktbericht Südhessen 2025 wird der durchschnittliche Kaufpreis im Jahr 2024 für weiterverkaufte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit rd. 377.000 € angegeben.

Gemäß on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien reicht die Preisspanne in Biebesheim am Rhein für Zweifamilienhäuser (unter Berücksichtigung von Lage, Grundstückswert, Grundstücksfläche, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung vergleichbar mit dem Wertermittlungsgegenstand) von rd. 2.230 €/m² bis rd. 3.170 €/m² Wohnfläche.

Der Homeday Preisatlas weist für Wohnhäuser in der Lage des Wertermittlungsobjektes einen durchschnittlichen Angebotspreis von 2.950 €/m² Wohnfläche aus. Es ist zu beachten, dass es sich hierbei um Angebotspreise handelt und die Objektqualität sowie die Standardstufe in der Regel deutlich über derjenigen des Wertermittlungsobjektes liegen.

In der näheren Umgebung des Wertermittlungsgegenstandes (Entfernung < 10 km) werden vergleichbare Objekte (152 m² - 180 m² Wohnfläche; Bestandsbau, Baujahr 1970 - 1994) durchschnittlich zu rd. 2.195 €/m² Wohnfläche zum Kauf angeboten (ImmobilienScout24, Immowelt, Immonet). Die Spanne reicht dabei von rd. 1.910 €/m² bis 2.470 €/m² Wohnfläche.

Der dem Sachwert zu Grunde liegende Kapitalwert in Höhe von rd. 2.290 €/m² Wohnfläche wird – unter Beachtung vorstehend dargelegter Vergleichsparameter sowie mit Blick auf die geringe wirtschaftliche Restnutzungsdauer, den unterdurchschnittlichen Gebäudezustand und der sonstigen objektspezifischen Merkmale – als marktgerecht erachtet.

13. Verkehrswert

Der Verkehrswert gemäß der Definition des § 194 BauGB wird im Allgemeinen 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 ohne Rücksichtnahme auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Bei der zu bewertenden Liegenschaft leitet sich der Verkehrswert aus dem Sachwert ab.

Die bewertungsgegenständliche Immobilie war im Rahmen des Ortstermins nicht zugänglich, weshalb lediglich das Gebäudeäußere besichtigt werden konnte. Hinsichtlich der Innenausstattung des Wertermittlungsobjektes liegen keine Angaben vor. Um der Unsicherheit hinsichtlich des tatsächlichen baulichen Zustands sowie der Ausstattung Rechnung zu tragen, wird seitens des Sachverständigen ein Sicherheitsabschlag in Höhe von pauschal 10 % berücksichtigt. Dieser Abschlag bemisst sich unter anderem an einem Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus sowie möglicher Baumängel/ -schäden, versteht sich als grob überschlägig und erhebt keinen Anspruch auf Detailgenauigkeit. Eine Haftung des Sachverständigen hinsichtlich der Höhe des Abschlags wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und der Marktsituation sowie eines Sicherheitsabschlags von 10 % zum Wertermittlungsstichtag beträgt der ermittelte Verkehrswert:

363.000 €

(in Worten: Euro dreihundertdreißigtausend)

Darmstadt, den 07.01.2026

Wahid Hossaini, MRICS

14. Literaturverzeichnis

- Bienert/Wagner (2018): Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken Benchmarks und Methoden.
2. Auflage. Springer Gabler Verlag.
- BKI (2025): Statistische Kostenkennwerte Altbau 2025
- Bobka Hrsg. (2024): Spezialimmobilien von A bis Z.
4. Auflage. Reguvis Verlag.
- Schaper/Kleiber (2025): Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2025. GuG-Sachverständigenkalender. Köln: Werner Verlag.
- Kleiber (2023): Verkehrswertermittlung von Grundstücken.
10. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Kröll/Hausmann/Rolf (2015): Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung.
5. Auflage. Köln: Werner Verlag.
- Renner/Sohni (2012): Ross-Brachmann. Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien.
30. Auflage. Isernhagen: Theodor Oppermann Verlag.
- Sandner/Weber (2007): Lexikon der Immobilienbewertung A-Z.
2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Simon/Reinhold/Simon/Gilich (2011): Wertermittlung von Grundstücken. Aufgaben und Lösungen zur Verkehrswertermittlung.
6. Auflage. Köln: Werner Verlag.
- Sommer/Kröll (2025): Lehrbuch Immobilienbewertung.
7. Auflage. Köln: Werner Verlag.
- Stumpe/Tillmann (2014): Versteigerung und Wertermittlung.
2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel (2024): Baukosten 2024/25. Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung.
25. Auflage. Essen: Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen.
- Tillmann/Kleiber (2014): Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung.
2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Zöller (2020): Bauschäden in Beispielen.
1. Auflage. Stuttgart: Fraunhofer IRB Verlag.

Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes

Blick in die anliegende Straße
(Königsberger Straße)



Ansicht Südost



Ansicht Osten



Ansicht Nordost / Dacheindeckung



Vordach / Hauseingangsbereich



Haustür



Doppelgarage



Putzabplatzung an der Doppelgarage



Kaputtes Hoftor (Hofeinfahrt)



Beschädigte / Verwilderte
Einfriedung



Verwilderte Gartenfläche

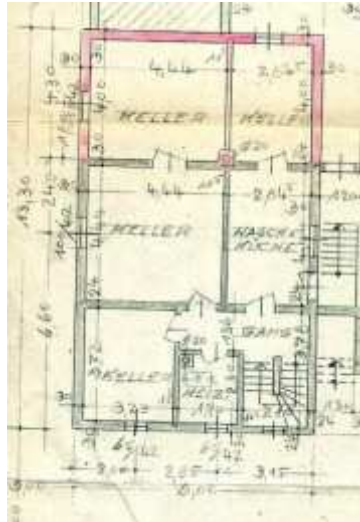


Verwilderte Zuwegung

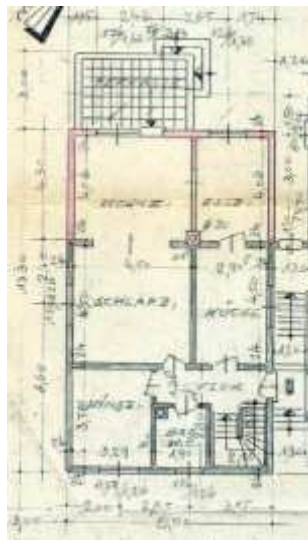


Anlage 2: Grundrisse, Ansichten und Schnitt

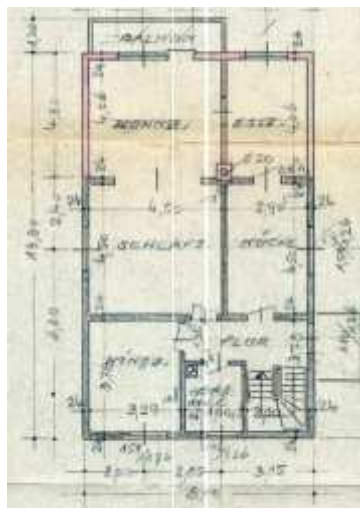
Kellergeschoss



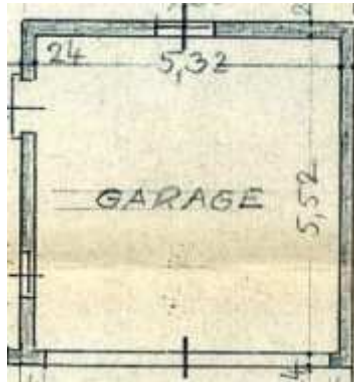
Erdgeschoss



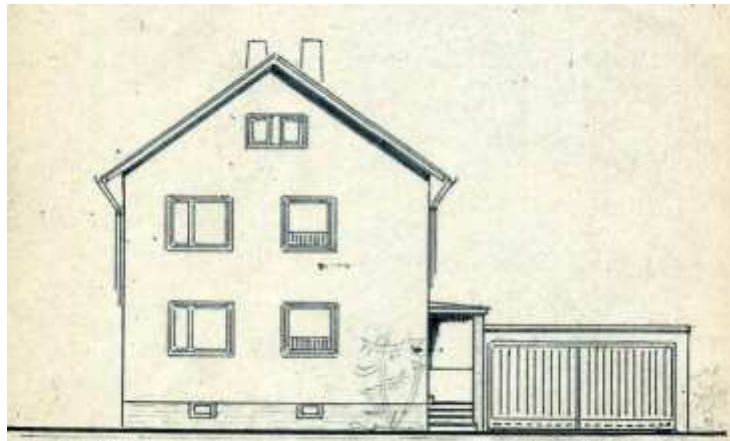
Obergeschoss



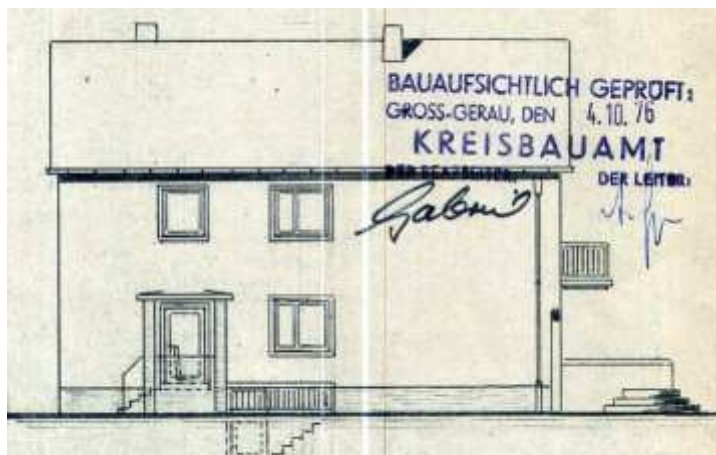
Doppelgarage



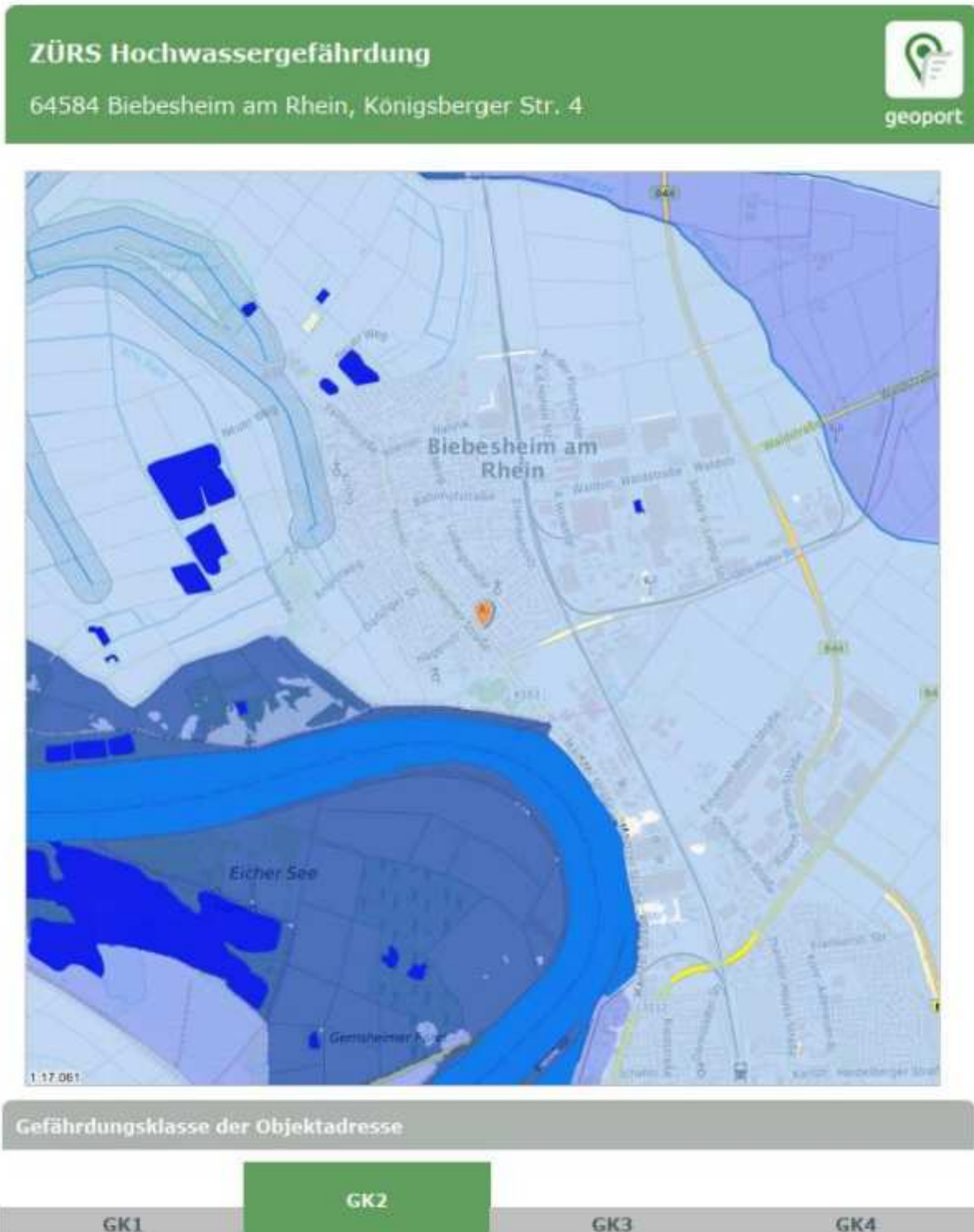
Straßenansicht

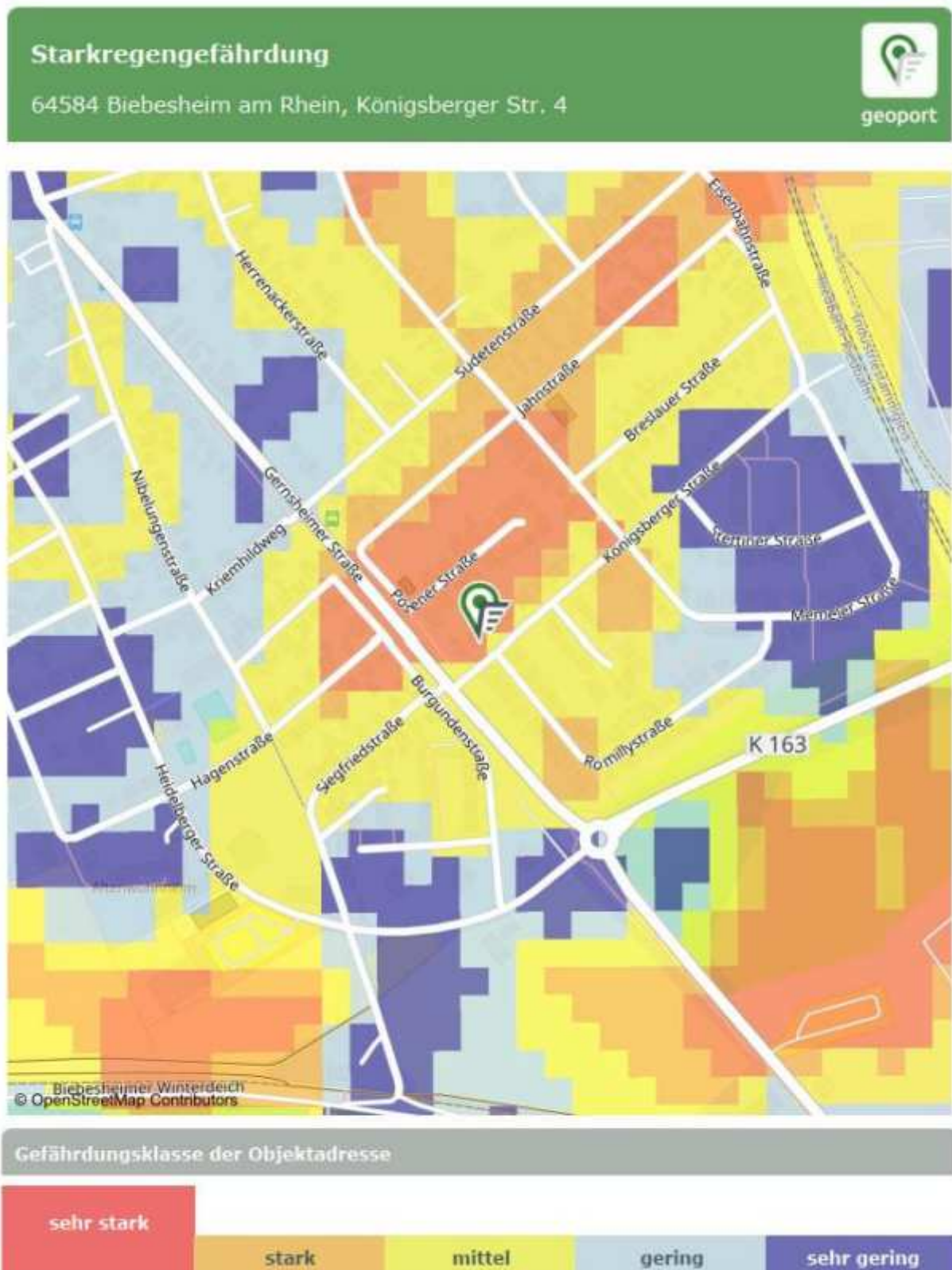


Ansicht Ost



Anlage 4: Unwetterkarten





Anlage 5: Nebenfragen

Frage: Sind Mieter / Pächter vorhanden?

Antwort: Da im Rahmen des Ortstermins keine Innenbesichtigung erfolgen konnte, kann seitens des Sachverständigen keine abschließende Aussage getätigt werden, ob das Objekt eigen- oder fremdgenutzt wird. Dem Gutachter liegen keine Miet- oder Pachtverträge vor. Siehe Abschnitt 4 im Gutachten.

Frage: Ist eine Verwalterin nach WEG vorhanden?

Antwort: Das Wertermittlungsobjekt ist nicht nach Wohnungseigentumsgesetz geteilt. Ein WEG-Verwalter existiert dahingehend nicht.

Frage: Wird im Bewertungsobjekt ein Gewerbe geführt?

Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin wird im Bewertungsobjekt kein Gewerbe geführt.

Frage: Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind?

Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

Frage: Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Antwort: Es wurde keine Innenbesichtigung vorgenommen. Es ist daher nicht bekannt, ob Verdacht auf Hausschwamm besteht.

Frage: Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Antwort: Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

Frage: Liegt ein Energieausweis vor?

Antwort: Ein Energieausweis liegt nicht vor. Siehe Gutachten, Abschnitt 5.2.

Frage: Sind Altlasten bekannt?

Antwort: Gemäß Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Dezernat IV Da 41.5 – Bodenschutz – vom 13.10.2025 ist das Grundstück in Biebesheim, Gemarkung Biebesheim, Königsberger Straße 4, Flur 13, Flurstücks-Nr. 451 nicht in der Altflächendatei erfasst.