

Gutachten

Marktwert i. S. d. § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 25-000064

Doppelhaushälfte

PLZ, Ort	64354 Reinheim
Straße	Höhenweg 18
Bundesland	Hessen
Auftraggeber	Amtsgericht Dieburg
Aktenzeichen	30 K 8/25
Gutachter/in	Oliver M. Margraf
Wertermittlungstichtag	15.07.2025
Qualitätsstichtag	15.07.2025



Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

250.000 EUR

3.210 EUR/m² WNfl.

Dieses Gutachten enthält 66 Seiten mit 86971 Zeichen (97346 inkl. Leerzeichen) inkl. Anlagen.

Zusammenfassende Darstellung

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um das Volleigentum an dem 270 m² großen Grundstück (Flurstück 498/40) in durchschnittlicher Lage von Reinheim (Landkreis Darmstadt-Dieburg), gelegen im Orts-/Stadtteil Spachbrücken. Das Grundstück ist mit einem ca. im Jahr 1953 errichteten Wohnimmobilie bebaut. Das unterkellerte, eingeschossige Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss wurde in Massivbauweise unter einem Satteldach errichtet und weist gemäß den vorliegenden Unterlagen eine Wohnfläche von ca. 78 m² auf.

Nach dem äußeren Eindruck wurden die Fassade (Wärmedämmverbundsystem) sowie die Außenanlagen (Betonpflasterbelag) erneuert. Eine abschließende Beurteilung der Ausstattung sowie des baulichen Unterhaltungszustandes kann nicht erfolgen, da der **Zutritt zum Bewertungsobjekt nicht ermöglicht** wurde.

Margraf & Partner
Friedhofstraße 15
63150 Heusenstamm

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

Tel.: 06106 666 111
Fax.: 06106 6398544

DE36505201900342666337
USt-Id.Nr. DE 244914746

Oliver M. Margraf

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

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

HypZert 

Zusammenfassung des Wertermittlungsergebnisses

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	97.200
	Sachwert	288.000
Abschläge	Sicherheitsabschlag kein Zutritt zum Objekt	12,80% 36.861
Marktwert	Ableitung vom Sachwert	250.000
Vergleichsparameter	EUR/m² WNfl.	3.210
	x-fache Jahresmiete	
	RoE Wohnen / Gewerbe	/
	Bruttorendite (RoE/x)	
	Nettorendite (ReE/x)	
Mietfläche	Wohnfläche	78m²
	Nutzfläche	
	Σ	78m²

Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine personenbezogenen Daten veröffentlicht.
3. März 2025
Dieburg
Spachbrücken

Eigentümer/in
Grundbuchauszug vom
Amtsgericht
Grundbuch von

Lfd. Nr.:	Flur:	Flurstück:	Fläche:
2	1	498/40	270,00 m²

Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche: m² x EUR/m²	+	Nebenfläche 1: m² x EUR/m²	+	Nebenfläche 2: m² x EUR/m²	rentierl. Anteil:	Bodenwert:
Flurstück 498/40	270	360,00				Ja	97.200 EUR

Grundstücksfläche lt. Grundbuch
davon zu bewerten

270,00 m²
270,00 m²

Gebäudekennndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
Einfamilienhaus	1953	70 Jahre	28 Jahre	180,00 m² BGF

SWOT-Analyse

Interpretation und Würdigung der Analyseergebnisse (SWOT-Analyse)

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

Stärken

- Lage in prosperierendem Wirtschaftszentrum und damit verbundener Arbeitsplatz-zentralität
- stabile Mietnachfrage für vergleichbare Flächen

Schwächen

- kein Balkon / Terrasse
- Baujahr und damit verbundene bautechnische Eigenschaften sowie verwendete Baustoffe

Chancen

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

Risiken

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

Vermietbarkeit

leicht überdurchschnittlich

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

Verwertbarkeit / Verkäuflichkeit

durchschnittlich

Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern übersteigt das Angebot. Es kann dauerhaft von einer durchschnittlichen Nachfrage ausgegangen werden.

Drittverwendungsfähigkeit

durchschnittlich

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

Objektspezifisches Risiko

normal

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Auftraggeber und Zweck der Gutachtenerstellung.....	6
2.	Grundlagen der Wertermittlung	6
	Ortstermin und Besichtigung	8
	Vorliegende bewertungsrelevante Unterlagen und Informationen.....	8
3.	Grundbuch, Rechte und Belastungen	9
	Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II	9
4.	Beschreibung und Beurteilung	10
	Lagebeschreibung	10
	Grundstücksbeschreibung	13
	Gebäudebeschreibung	16
5.	Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt	20
6.	Beschreibung der Wertermittlungsverfahren.....	25
	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	26
7.	Ermittlung des Bodenwertes	27
	Methodik der Bodenwertermittlung	27
	Bewertungsparameter der Bodenwertermittlung.....	28
8.	Ermittlung des Sachwertes.....	30
	Methodik der Sachwertermittlung	30
	Sachwertermittlung.....	31
	Bewertungsparameter der Sachwertermittlung	34
9.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	40
10.	Ergebnis Marktwert (Verkehrswert).....	41
11.	Fragen des Amtsgerichts	43
12.	Anlagenverzeichnis	44
	Fotodokumentation.....	44
	Lageplan, Karten, Grundrisspläne (nicht detailgetreu).....	47
	Allgemeine Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung.....	55
	Wesentliche rechtliche Grundlagen	59
	Abkürzungsverzeichnis	60
	Literaturverzeichnis	64

1. Auftraggeber und Zweck der Gutachtenerstellung

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

2. Grundlagen der Wertermittlung

Gesetze und Richtlinien	• Baugesetzbuch • Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) • Wertermittlungsrichtlinien (WertR) • Einschlägige Fachliteratur
Sachverhaltsfeststellungen	Der Wertermittlung liegen die Umstände zugrunde, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erhebung des Sachverhalts – insbesondere bei der örtlichen Besichtigung – erkennbar waren oder auf andere Weise bekannt wurden. Für verdeckte oder verschwiegene Mängel sowie für fehlerhafte Angaben in den überlassenen Unterlagen wird keine Haftung übernommen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem vorliegenden Dokument um ein Wertermittlungsgutachten handelt, nicht um eine Bauzustandsfeststellung. Untersuchungen des Baugrunds sowie bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht vorgenommen. Es wird von ungestörten, altlastenfreien Bodenverhältnissen ohne Grundwassereinfluss und von Kampfmittelfreiheit des Grundstücks ausgegangen. Ebenso fanden keine Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsgefährdende Baumaterialien statt. Sollten derartige Gegebenheiten vorliegen, müssten deren Auswirkungen durch ein gesondertes Gutachten eines entsprechenden Fachinstituts oder Sachverständigen ermittelt werden. Eine technische Due Diligence mit Funktionsprüfung der Haustechnik (Heizung, Elektro, Frisch- und Abwasser) wurde nicht durchgeführt. Etwaige Bauschäden wurden nur berücksichtigt, sofern sie im Rahmen einer einmaligen Ortsbesichtigung sichtbar waren.
Beschreibungen	Die Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung und stellen keine vollständige Aufzählung aller Einzelheiten dar. Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Feststellungen aus der Ortsbesichtigung. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie dies zur Ableitung der Bewertungsdaten erforderlich ist. Dabei werden die sichtbaren, überwiegenden Ausführungsmerkmale und Ausstattungen berücksichtigt. Abweichungen im Detail können vorhanden sein, sind jedoch in der Regel nicht werterheblich. Aussagen zu nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf den zur Verfügung gestellten Unterlagen, Hinweisen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie Annahmen auf Basis der üblichen Bauweise zum Zeitpunkt der Errichtung.

Betriebliche Einbauten und Einrichtungen, die gemäß § 97 BGB nicht Bestandteil des Grundstücks sind, sowie bewegliche Gegenstände bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt, sofern sie nicht ausdrücklich gesondert ausgewiesen werden.

Verwendung des Gutachtens

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

Hinweis

Die im vorliegenden Gutachten ausgewiesenen Werte werden zur besseren Lesbarkeit gerundet und daher ohne bzw. mit nur wenigen Nachkommastellen dargestellt. Interne Folgeberechnungen erfolgen hingegen mit allen verfügbaren Nachkommastellen. Aus diesem Grund können die im Gutachten aufgeführten Werte rechnerisch nicht in allen Fällen exakt nachvollzogen werden.

Ortstermin und Besichtigung

Objektbesichtigungstag: 15.07.2025
Besichtigungsumfang: Außenbesichtigung

Das Bewertungsgrundstück wurde von dem Sachverständigen am oben genannten Tag von außen besichtigt. Zum Ortstermin war keiner der Parteien anwesend. Die baulichen Anlagen waren zum Wertermittlungsstichtag nicht zugänglich, der Ausbaugrad sowie die Ausstattung und der Zustand des Gebäudes sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Die Wertermittlung stützt sich daher überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie die greifbaren Unterlagen und ist folglich mit Unsicherheiten behaftet.

Da das Wertermittlungsobjekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich war und somit über den Zustand keine verlässlichen Angaben vorliegen, muss ein Sicherheitsabschlag am wertbestimmenden Sach-, Vergleichs- oder Ertragswert angebracht werden. Die Höhe des Sicherheitsabschlages bemisst sich an einem unterstellten Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus und durch mögliche Mängel und Schäden.

Vorliegende bewertungsrelevante Unterlagen und Informationen

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

Art der Unterlage:	Status:	Zusatz:	angefordert:	erhalten:	Dokument vom:
Ansicht, Flächenberechnung, Grundrissplan	vorhanden	undatiert		02.08.2025	
Auskunft Altlastenverzeichnis	vorhanden			30.06.2025	01.07.2025
Auskunft Baulastenverzeichnis	vorhanden			30.06.2025	17.03.2025
Auskunft Bauplanungsrecht	vorhanden	Internet-recherche		30.06.2025	
Energieausweis	vorhanden			03.08.2025	20.12.2021
Grundbuchblatt	vorhanden			30.06.2025	
Grundstücksmarktbericht	vorhanden	2025		30.06.2025	
Lageplan	vorhanden			02.08.2025	30.06.2025
Paket Unwetterisiko	vorhanden	Bestellnr. 03508219	30.06.2025	30.06.2025	30.06.2025

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

3. Grundbuch, Rechte und Belastungen

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks dargestellt.

Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 3. März 2025.

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß Unterlagen beim Amtsgericht Dieburg im Grundbuch von Spachbrücken geführt.

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m²
	1505	2	Spachbrücken	1	498/40	270,00

Gesamtfläche	270,00 m²
davon zu bewerten:	270,00 m²

Die Identität des Bewertungsgrundstücks ist anhand des Lageplans und des vorliegenden Grundbuchblatts nachvollziehbar. Die Angaben zur Grundstücksgröße sind plausibel (gemäß Messfunktion im Geoportal). Für die Bewertung wird vorausgesetzt, dass seit dem Zeitpunkt des Grundbuchabrufs vom 3. März 2025 keine wertrelevanten Eintragungen in Abt. II beantragt wurden.

Abteilung III des Grundbuchs

Schuldverhältnisse, die in der Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.

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

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine personenbezogenen Daten veröffentlicht.

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

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert EUR
1505		2	498/40	Vormerkung	Zwangsversteigerungsvermerk - ohne Wert-einfluss	

4. Beschreibung und Beurteilung

Lagebeschreibung

Makrolage

Durchschnittlich

Geographische Zuordnung

Der Landkreis Darmstadt-Dieburg liegt im Regierungsbezirk Darmstadt in Hessen am Rande der nordwestlichen Ausläufer des Odenwaldes. Mit seinen rund 295.00 Einwohnern in 23 Städten und Gemeinden ist der Landkreis ein bedeutender Teil der Metropolregion Frankfurt-Rhein-Main sowie der Metropolregion Rhein-Neckar. Nachbarkreise sind im Norden der Landkreis Offenbach, im Osten die Landkreise Aschaffenburg und Miltenberg (beide in Bayern), im Süden der Odenwaldkreis und der Kreis Bergstraße und im Westen der Landkreis Groß-Gerau.

Überregionale Verkehrsanbindung

Reinheim ist über die Bundesstraßen B26 und B38 gut angebunden. Die Autobahnen A5 und A67 sind über Darmstadt erreichbar. Ein Bahnhof mit Regionalbahnanbindung befindet sich im Stadtzentrum. Der nächstgelegene internationale Flughafen ist Frankfurt/Main (ca. 30 km entfernt).

Kennzahl

Wert

Quelle

Zentralörtliche Bedeutung

Grundzentrum

Hessisches Landesamt für Regionalentwicklung

Einwohnerzahl

16.729 (Stand: 31.12.2024)

Orte-in-Deutschland.de

Kaufkraftkennziffer

101,7

IHK Darmstadt

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Index)

101,7

IHK Darmstadt

Einzelhandelsumsatz pro Kopf

7.993 €

IHK Darmstadt

Zentralitätskennziffer

100,2

MB-Research

Umsatzkennziffer

98,4

MB-Research

Gewerbesteuerhebesatz

385 %

Stadt Reinheim

Grundsteuer B

430 %

Stadt Reinheim

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

2.519 (Stand: 2024)

IHK Darmstadt

Anteil Beschäftigte im verarbeitenden Gewerbe

10,1 %

IHK Darmstadt

Gewerbe

Bevölkerungsentwicklung 2010–2024 –361 Personen (–2,1 %)

Orte-in-Deutschland.de

Mikrolage

Durchschnittlich

Gemeinde / Stadtteil / Straße

Spachbrücken ist ein Stadtteil der Stadt Reinheim im Landkreis Darmstadt-Dieburg, Südhessen. Die Ortslage befindet sich zwischen Ober-Ramstadt und Groß-Umstadt. Der Ort liegt beiderseits des Dilsbachs, etwa 1,5 km von der Gersprenz entfernt. Die Zufahrt zum Bewertungsgrundstück erfolgt über die B38 in die nach Osten abzweigende Straße Erbacher.

Objektumfeld

Das Grundstück liegt in einem gewachsenen Wohngebiet mit überwiegend Einfamilienhausbebauung. Die Gebäude sind größtenteils in gepflegtem Zustand, Baujahre überwiegend zwischen 1950 und 2000.

Umwelteinflüsse

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

ÖPNV-Anbindung

- Bushaltestelle „Spachbrücken Mitte“ ca. 300 m entfernt
- Linien: Bus 678 (Reinheim – Groß-Zimmern – Dieburg)
- Bahnhof Reinheim (Odenwaldbahn) ca. 2 km entfernt

Straßennetz

Das Gesamtgefüge der einzelnen Straßen innerhalb des Verkehrsraums ist als gut zu beurteilen. Die nächstgelegene Anschlussstelle zur A5 (Pfungstadt) ist ca. 15 km entfernt. Die B38 und B26 bieten regionale Anbindung.

Parkplatzsituation

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

Versorgungsmöglichkeiten

- Einzelhandel: Bäckerei, Supermarkt, Apotheke im Ortskern (ca. 500–800 m)
- Bildung: Grundschule in Reinheim, weiterführende Schulen in Groß-Umstadt und Darmstadt
- Medizinische Versorgung: Hausarztpraxis im Ort, Fachärzte und Krankenhaus in Darmstadt
- Naherholung: Feld- und Waldflächen, Spielplätze, Sportanlagen

Hochwassergefährdung

Gemäß „ZÜRS Report Hochwassergefährdung“ befindet sich das Bewertungsgrundstück in einem von Hochwasser nicht gefährdeten Bereich (entspricht GK 1). Die statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers ist seltener als einmal in 200 Jahren.

Es wird auf den in der Anlage befindlichen Report verwiesen.

Beurteilung der Standortqualität

Leicht unterdurchschnittlich im Vergleich zu den Städten im Landkreis

Die Stadt Reinheim im Ortsteil Spachbrücken weist eine stabile infrastrukturelle und verkehrstechnische Anbindung auf. Die Makrolage im Rhein-Main-Gebiet bietet gute Voraussetzungen für Pendler und Gewerbe.

Die Mikrolage am Höhenweg 18 ist insgesamt dörflich und durch eine ruhige Wohnumgebung mit gepflegter Bebauung und ausreichender Nahversorgung geprägt.

Stärken:

- Nähe zu Darmstadt und Frankfurt
- Durchschnittliche ÖPNV-Anbindung
- Wohnfreundliche Umgebung mit Naherholungswert
- Solide kommunale Infrastruktur

Schwächen:

- Rückläufige Bevölkerungsentwicklung seit 2010
- Geringer Anteil an verarbeitendem Gewerbe
- Entfernung zur Autobahn (>10 km)

Grundstücksbeschreibung

Grundstücksmerkmale	Gemäß ImmoWertV sind folgende Grundstücksmerkmale besonders zu würdigen: • Die Lage und Strukturmerkmale • Maß der baulichen Nutzung • Erschließung, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand • Topografie, Grundstückszuschnitt und Zuwegung • Planungsrechtliche Rahmenbedingungen • Öffentlich-rechtliche sowie dingliche und gesetzliche Beschränkungen
Flurstücksnachvollzug	Der Flurstücksbestand ist anhand des Grundbuchauszugs und des Lageplans nachvollziehbar.
Grundstücksform	regelmäßig günstiger Zuschnitt
Straßenfront	ca. 12 m (entlang der Erschließungsstraße)
Mittlere Tiefe	ca. 22 m
Topografische Lage	nahezu eben
Höhenlage zur Straße	Die Oberfläche des Grundstücks ist eben und liegt auf dem Niveau der angrenzenden Straßen und Grundstücke.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	Es besteht eine einseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes.
Erschließung	Das Grundstück ist verkehrs- und versorgungstechnisch voll erschlossen. Eine Auskunft zu ggf. noch ausstehenden Erschließungskosten liegt nicht vor. Gemäß Besichtigungseindruck handelt es sich bei der Erschließungsstraße um eine historische, ortsüblich ausgebauten Straße. Weitere Ausbaumaßnahmen sind derzeit nicht bekannt. Für die Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass Erschließungskosten und Abgaben nach BauGB und KAG abgerechnet und bezahlt sind.
Altlastenverdacht	Nach Auskunft des Informationssystems des Regierungspräsidiums Darmstadt (abrufbar unter https://hessendante.hessen.de) liegt für das Bewertungsgrundstück kein Eintrag im Altlastenkataster vor. Es wird darauf hingewiesen, dass nur eine bodenphysikalische Untersuchung endgültige Gewissheit über das Vorhandensein von Altlasten geben kann. Eine Auskunft, dass Kampfmittelfreiheit besteht, liegt nicht vor.
Bodenbeschaffenheit	Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grunds und Bodens hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtererstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Bei der Ortsbesichtigung konnten keinerlei Hinweise auf einen nicht tragfesten

Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden daher normale Bodenverhältnisse unterstellt.

Baulasten

Gemäß vorliegendem Auszug aus dem Baulastenverzeichnis sind keine Eintragungen vorhanden.

Überbau

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

Wohnungsbindung

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

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren

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

Denkmalschutz

Die baulichen Anlagen weisen keine Elemente auf, die auf eine Denkmalschutzeigenschaft hinweisen. Das Baujahr sowie die Umgebungsbebauung, die Einschränkungen durch das Denkmalschutzgesetz im Umgang mit dem Bauwerk auferlegen, sind unauffällig.

Flächennutzungsplan

Gemäß Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Baurecht

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

Die Baugenehmigung sowie ein Gebrauchsabnahmenachweis liegt nicht vor. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen Bebauung und Nutzung wird vorausgesetzt.

Mögliche bauliche Erweiterbarkeit

Im Hinblick auf weitere Bebauungsmöglichkeiten des Grundstücks erscheint entsprechend der Lage und Größe des bestehenden Gebäudes und unter Berücksichtigung des Baurechts nach § 34 BauGB keine wesentliche weitere Bebauung denkbar.

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

**Entwicklungsstufe
(Grundstücksqualität)**

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

Baugenehmigung

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

Anmerkung

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

Gebäudebeschreibung

1 Einfamilienhaus:

Gebäudeart nach NHK:	1.01 freistehende Einfamilienhäuser Hinweis: Grundlage ist die Gebäudeart, die nach dem Katalog der in der Anlage 4 zur ImmoWertV aufgeführten Gebäudetypen, die der zu bewerteten baulichen Anlagen am nächsten kommt.
Dachgeschoss:	Dachgeschoss ausgebaut (100% ausgebaut)
Erd- / Obergeschosse:	Erdgeschoss
Kellergeschoss:	Keller (100% unterkellert)
Bauweise:	Massivbauweise
Baujahr (ggf. fiktives Baujahr):	1953
Ausstattungsstufe:	mittel (2,85)
Gebäudemass / Anzahl:	180 m ² BGF

1 Einfamilienhaus:

Modernisierung:	2022, mittel Hinweis: Darstellung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgrund der erfolgten Instandsetzungen / Modernisierungen. Es wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen gemäß Anlage 4 der Sachwertrichtlinie zugrunde gelegt.
Modernisierungsgrad zum Wertermittlungsstichtag:	mittel
Restnutzungsdauer nach Gebäudealter:	0 Jahr(e)
Modifizierte Restnutzungsdauer:	28 Jahr(e)

Konzeption

Das Grundstück ist mit einem ca. im Jahr 1953 errichteten Wohnimmobilie bebaut. Das unterkellerte, eingeschossige Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss wurde in Massivbauweise unter einem Satteldach errichtet und weist gemäß den vorliegenden Unterlagen eine Wohnfläche von insgesamt ca. 78 m² auf.

Nach dem äußeren Eindruck wurden die Fassade (Wärmedämmverbundsystem) sowie die Außenanlagen (Betonpflasterbelag) erneuert. Eine abschließende Beurteilung der Ausstattung sowie des baulichen Unterhaltungszustandes kann nicht erfolgen, da der Zutritt zum Bewertungsobjekt nicht ermöglicht wurde.

Konstruktion

Anzahl der oberirdischen II. Geschosse:	
Untergeschoss:	unterkellert vermutlich aus Mauerwerk
Fundamente / Gründung:	Einzel-, Streifen- oder Plattenfundamente
Erd- bis Dachgeschoss:	
Umfassungswände:	Massivbauweise
Innenwände:	Massivbauweise
Geschossdecke:	Stahlbetondecke

	Fassade:	Wärmedämmverbundsystem mit Kalkze- mentputz
	Dachgeschoss:	vermutlich ausgebaut
	Dachform:	Satteldach
	Dacheindeckung:	Betondachstein
	Dachrinnen / Fallrohre:	vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre in Zinkblech
	Geschossdecke:	Massivdecke
Grundrisskonzept (gem. Grund- rissplan)	Untergeschoss:	Flur, Hauswirtschaftsraum, Heizungs- raum, Kellerräume
	Erdgeschoss:	Flur, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer
	Dachgeschoss:	Flur, Schlafräume, Bad
	Vertikale Erschließung:	Treppenhaus
Ausstattung allgemein	Hauseingangstür:	Aluminium mit Drahtglas
	Eingangsüberdachung:	nicht vorhanden
	Fenster:	aus Kunststoff
	Fensterverglasung:	Doppelverglasung
	Fenster Sonnenschutz:	es ist kein Sonnenschutz vorhanden
	Fenster Belichtung / Be- lüftung:	Fenster in Standardgröße mit durch- schnittlicher Besonnung und Belüftung
Technische Gebäudeausrüstung	Heizungsart:	Zentralheizung
	Fabrikat:	nicht bekannt
	Herstellungsjahr:	2016 gem. Energieausweis
	Heizung Brennstoff:	Öl
	Heizung (Details):	vermutlich Flachheizkörper
	Warmwasserversorgung:	über Zentralheizung
		Untersuchungsergebnisse der Trinkwas- seranlage auf Legionellen liegen nicht vor.

Energieausweis für Gebäude 1 Einfamilienhaus:

Energieverbrauchsausweis nach GEG für Wohngebäude, gültig bis 19.12.2031

Registriernummer: HE-2021-003900916

Endenergieverbrauch: 337,5 kWh/(m²·a)

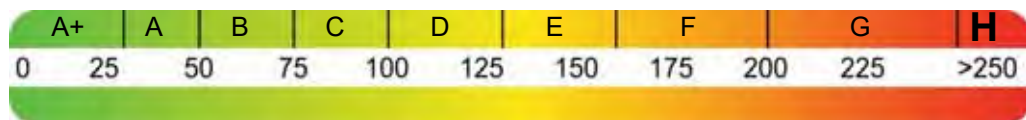
Primärenergieverbrauch: 377,1 kWh/(m²·a)

Gebäudenutzfläche: 895 m²

Wesentliche Energieträger für Heizung: Heizöl

Wesentliche Energieträger für Warmwasser: Heizöl

Effizienzklasse: H



Nebengebäude/-flächen	Es ist ein Nebengebäude vorhanden, dass aufgrund des mäßigen Unterhaltungszustandes für Markt keinen nachhaltigen Wert darstellt.
Außenanlagen	Die Oberflächen der Erschließungswege mit den Hauszugangsflächen bestehen aus Betonpflaster. Einfriedung: Holzzaun Freiflächen / Zuweg: Betonpflaster Bepflanzung: nicht vorhanden
Pkw-Stellplatz (-plätze)	Garage(n): nicht vorhanden Außenstellplatz(-plätze): befestigt mit Knochenverbundsteine
Beurteilung Objektqualität	Leicht unterdurchschnittlich Das Objekt ist nach dem äußeren Eindruck im Vergleich zu Objekten ähnlicher Bauweise, Architektur und Ausstattung sowie gleichen Baujahres in einem baujahrestypischen leicht unterdurchschnittlichen Zustand. • Architektur: leicht unterdurchschnittlich • Bautechnik: vermutlich leichtdurchschnittlich • Funktion / Zuschnitt: durchschnittlich • Grundriss: leicht unterdurchschnittlich • Unterhaltungszustand: vermutlich leicht unterdurchschnittlich
Flächennachvollzug	Eine Flächenberechnung liegt vor. Die Flächen (= Wohn- und Nutzflächen) wurden anhand der vorliegenden Unterlagen (Grundrisspläne) plausibilisiert und für in Ordnung empfunden. Im Detail wird auf die beiliegende Flächenberechnung im Anhang verwiesen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Flächenangaben wird nicht gegeben.

5. Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt

Marktverhältnisse¹

Seit Anfang 2024 befindet sich der deutsche Immobilienmarkt in einem Spannungsfeld aus geopolitischen Krisen (Ukrainekrieg, Nahost-Konflikt), unsicheren Konjunkturaussichten, gestiegenen Finanzierungszinsen, hohen Baukosten, zunehmender Regulierung sowie einem Mangel an Fach- und Arbeitskräften. Diese exogenen Rahmenbedingungen erschweren eine verlässliche Einschätzung der kurz- bis mittelfristigen Marktentwicklung.

Besonders stark betroffen ist der Neubausektor: Deutschland verzeichnet europaweit den stärksten Rückgang bei den Neubauzahlen. Laut Statistischem Bundesamt ist die Zahl der Baugenehmigungen um mehr als 26 % zurückgegangen; die Baudynamik ist nahezu zum Erliegen gekommen.

Das Volumen an Projektentwicklungen – einst ein wesentlicher Treiber des Investmentmarkts – geht deutlich zurück. Immobilieninvestoren zeigen sich zunehmend zurückhaltend. Vor dem Hintergrund gestiegener Bau- und Finanzierungskosten einerseits sowie gesunkener Renditeerwartungen andererseits geraten viele Vorhaben an die Grenzen ihrer wirtschaftlichen Realisierbarkeit. Infolgedessen werden Projekte häufig verschoben oder ganz eingestellt. Diese Entwicklung betrifft sämtliche Immobilienklassen, wobei sich die Auswirkungen im Wohnimmobilienmarkt bereits besonders deutlich zeigen.

Allgemeine Marktentwicklung

gemäß Immobilienpreisindex des VDP
im 1. Quartal 2025

Im ersten Quartal 2025 erwiesen sich insbesondere die Preise für Mehrfamilienhäuser als maßgeblicher Treiber des Immobilienpreisindex des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (VDP). Auch alle weiteren betrachteten Nutzungsarten zeigten im Berichtszeitraum Preissteigerungen.

Der Immobilienpreisindex des VDP erreichte zum Ende des ersten Quartals 2025 einen Stand von 180,5 Punkten. Dies entspricht einem Anstieg von 3,3 % gegenüber dem Vorjahresquartal sowie 1,2 % gegenüber dem Vorquartal. Die Datengrundlage für den Index wird von VDP Research erhoben und basiert auf realen Transaktionsdaten von über 700 Kreditinstituten. Der Index bildet die Preisentwicklung auf dem gesamtdeutschen Markt für Wohn-, Büro- und Einzelhandelsimmobilien ab.

Entwicklung der Wohnimmobilienpreise

Im Segment der Wohnimmobilien wurde im Vergleich zum ersten Quartal 2024 ein Preisanstieg von 3,6 % verzeichnet. Gegenüber dem vierten Quartal 2024 betrug der Anstieg 1,2 %. Die Teilmärkte entwickelten sich wie folgt:

- Mehrfamilienhäuser: +4,8 % (im Jahresvergleich), +1,7 % (gegenüber Vorquartal)
- Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen: jeweils +2,3 % (im Jahresvergleich), jeweils +0,7 % (gegenüber Vorquartal)

Die stärkste Dynamik war damit bei Mehrfamilienhäusern zu beobachten, sowohl auf Jahres- als auch auf Quartalssicht.

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

Entwicklung der Gewerbeimmobilienpreise

Die Preise für Gewerbeimmobilien insgesamt stiegen im Jahresvergleich um 2,3 %, im Quartalsvergleich um 1,0 %.

Differenziert nach Nutzungsart ergibt sich folgendes Bild:

- Büroimmobilien: +2,4 % (Jahresvergleich), +1,1 % (gegenüber Vorquartal)

- Einzelhandelsimmobilien: +2,0 % (Jahresvergleich), +0,6 % (gegenüber Vorquartal)

Trotz vier aufeinanderfolgender Quartale mit positiven Preisentwicklungen kann zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht von einem nachhaltigen Aufschwung auf dem Gewerbeimmobilienmarkt ausgegangen werden. Die weitere Entwicklung bleibt unter anderem aufgrund anhaltender wirtschaftlicher und geopolitischer Unsicherheiten abzuwarten.

Für den Wohnimmobilienmarkt ist weiterhin von einer stabilen bis positiven Entwicklung auszugehen, bedingt durch die anhaltend hohe Nachfrage bei gleichzeitig begrenztem Angebot. Kurzfristig sind weitere Preissteigerungen sowie steigende Neuvertragsmieten zu erwarten. Eine Entspannung der angespannten Marktlage dürfte erst mittelfristig erfolgen. Hierfür sind insbesondere angebotsseitige Impulse, etwa durch eine stärkere Neubautätigkeit, erforderlich.

Der hier dargestellte Marktüberblick basiert auf aggregierten Daten des VDP und stellt eine allgemeine Markttendenz dar.

Fazit zur Marktsituation

Der deutsche Immobilienmarkt befindet sich weiterhin in einer Phase struktureller Unsicherheit. Geopolitische Spannungen, eine schwache Konjunktur, gestiegene Finanzierungs- und Baukosten sowie ein zunehmender Fachkräftemangel dämpfen die Investitionsbereitschaft und führen insbesondere im Neubausektor zu erheblichen Rückgängen. Die Projektentwicklung ist stark rückläufig, viele Vorhaben sind wirtschaftlich nicht mehr darstellbar und werden verschoben oder eingestellt.

Trotz dieser angespannten Rahmenbedingungen zeigen sich insbesondere im Wohnsegment erste Anzeichen einer Stabilisierung. Die Immobilienpreise sowie die Mieten verzeichnen moderate Zuwächse, vor allem in den großen Metropolregionen. Dies deutet auf eine weiterhin bestehende Nachfrage hin – bei gleichzeitig knappem Angebot. Der Markt differenziert sich zunehmend nach Lage, Nutzung und Objektqualität.

Lokal spiegeln sich diese Trends ebenfalls wider. Die stark rückläufige Zahl an Immobilientransaktionen verdeutlicht die Zurückhaltung vieler Käufer infolge hoher Zinsen und wirtschaftlicher Unsicherheiten. Insbesondere der Eigenheimsektor bleibt unter Druck. Insgesamt zeigt sich, dass der Markt von einer dynamischen in eine selektive Phase übergegangen ist, in der Qualität, Standort und Finanzierung entscheidende Erfolgsfaktoren sind.

Lokale Marktentwicklung

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses gingen die Vertragszahlen deutlich zurück. Die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge belief sich laut Stand März 2024 auf 10.001 im Jahr 2023 (nach 12.070 in 2022), was einem Rückgang von rund 17 % entspricht. Eine ähnlich niedrige Transaktionszahl wurde zuletzt im Jahr 2006 verzeichnet.

Bis einschließlich 2021 blieb die Zahl der Vertragsabschlüsse auf einem konstant hohen Niveau. Die damalige Niedrigzinsphase auf dem Kapital- und Hypothekenmarkt begünstigte Investitionen in Immobilien erheblich. Seit 2022 jedoch hat sich der Markt gewandelt: Globale Krisen, hohe Inflation, Kaufkraftverluste und insbesondere der rasante Anstieg der Bauzinsen führten zu einem merklichen Rückgang der Immobilientransaktionen.

Im Jahr 2023 lag der Anteil der Kaufverträge für bebaute Grundstücke bei etwa 42 % der Gesamttransaktionen. Innerhalb dieser Kategorie bildeten Eigenheimgrundstücke den größten Anteil.

Gebäudetyp	Aufkommen nach Gebäudetypen						
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Reihenhaus	507	514	481	457	425	343	400
Doppelhaushälfte	497	482	520	470	371	375	314
Freistehendes EFH/ZFH	2.471	2.741	2.624	2.695	2.410	2.074	1.964

Datengrundlage sind Kauffälle der Jahre 2021 bis 2023 von freistehenden Wohnimmobilien (Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäusern und Doppelhaushälften) aus der Region Südhessen.

	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Reihenhäuser und Doppelhaushälften
Kaufpreise der Jahre	2021 - 2023	2021 - 2023
Baujahre	1960 - 2024	1960 - 2024
Wohnfläche m²	100 - 250	80 - 200
Grundstücksfläche m²	300 - 1.500	150 - 700
Selektionskriterien für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises		

Wohnimmobilien

Nachfolgend wird das mittlere Preisniveau für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Reinheim im Landkreis Darmstadt-Dieburg auf Grundlage der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für Südhessen im Auswertungszeitraum 2022 bis 2024 dargestellt. Die Auswertung beruht auf den im Grundstücksmarktbericht 2025 veröffentlichten Daten.

Im Auswertungszeitraum wurden in der Stadt Reinheim insgesamt 48 auswertbare Kauffälle für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser registriert. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 441.000 €, wobei die Kaufpreise zwischen 260.000 € und 770.000 € schwankten.

Der durchschnittlich gezahlte Bodenrichtwert betrug 380 €/m². Die ermittelten Bodenrichtwerte bewegten sich in einer Spanne von 280 €/m² bis 500 €/m².

Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag bei 660 m², wobei die Grundstücksgrößen zwischen 310 m² und 1.280 m² variierten. Die durchschnittliche Wohnfläche betrug 170 m². Die Spannweite der Wohnflächen reichte von 100 m² bis 250 m². Das durchschnittliche Baujahr der veräußerten Objekte lag bei 1977. Die Bandbreite der Baujahre reichte von 1960 bis 2015.

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälfte in der Stadt Reinheim (Landkreis Darmstadt-Dieburg), wurden für den Betrachtungszeitraum 6 auswertbare Kauffälle in Reinheim registriert. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 354.000 €. Die Kaufpreise bewegten sich in einer Spanne zwischen 307.000 € und 408.000 €.

Der durchschnittlich ermittelte Bodenrichtwert betrug 410 €/m², wobei sich die Bodenrichtwerte zwischen 300 €/m² und 500 €/m² bewegten.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag bei 350 m². Die erfassten Grundstücksgrößen reichten von 300 m² bis 540 m².

Die durchschnittliche Wohnfläche der ausgewerteten Objekte betrug 130 m². Die Wohnflächen lagen dabei zwischen 110 m² und 180 m².

Das mittlere Baujahr der Immobilien betrug 1987. Die Baujahre reichten von 1973 bis 1999.

Demografische Entwicklung²

Bei kleinräumiger Betrachtung wird in Südhessen bis zum Jahr 2030 in allen kreisfreien Städten sowie in den Landkreisen Main-Taunus, Wetterau und Groß-Gerau ein weiterer Bevölkerungszuwachs erwartet. Den höchsten Anstieg verzeichnet dabei die Stadt Offenbach, gefolgt von Wiesbaden und Darmstadt. Der starke Zuwachs in Offenbach ist unter anderem auf die junge Bevölkerungsstruktur zurückzuführen: Mit einem Durchschnittsalter von 41,2 Jahren weist Offenbach die jüngste Bevölkerung aller hessischen Regionen auf.

Auch der Main-Taunus-Kreis und die Stadt Frankfurt liegen hinsichtlich ihres Bevölkerungswachstums deutlich über dem Durchschnitt des Regierungsbezirks Darmstadt. Prognosen zufolge werden sowohl die kreisfreien Städte als auch der Main-Taunus-

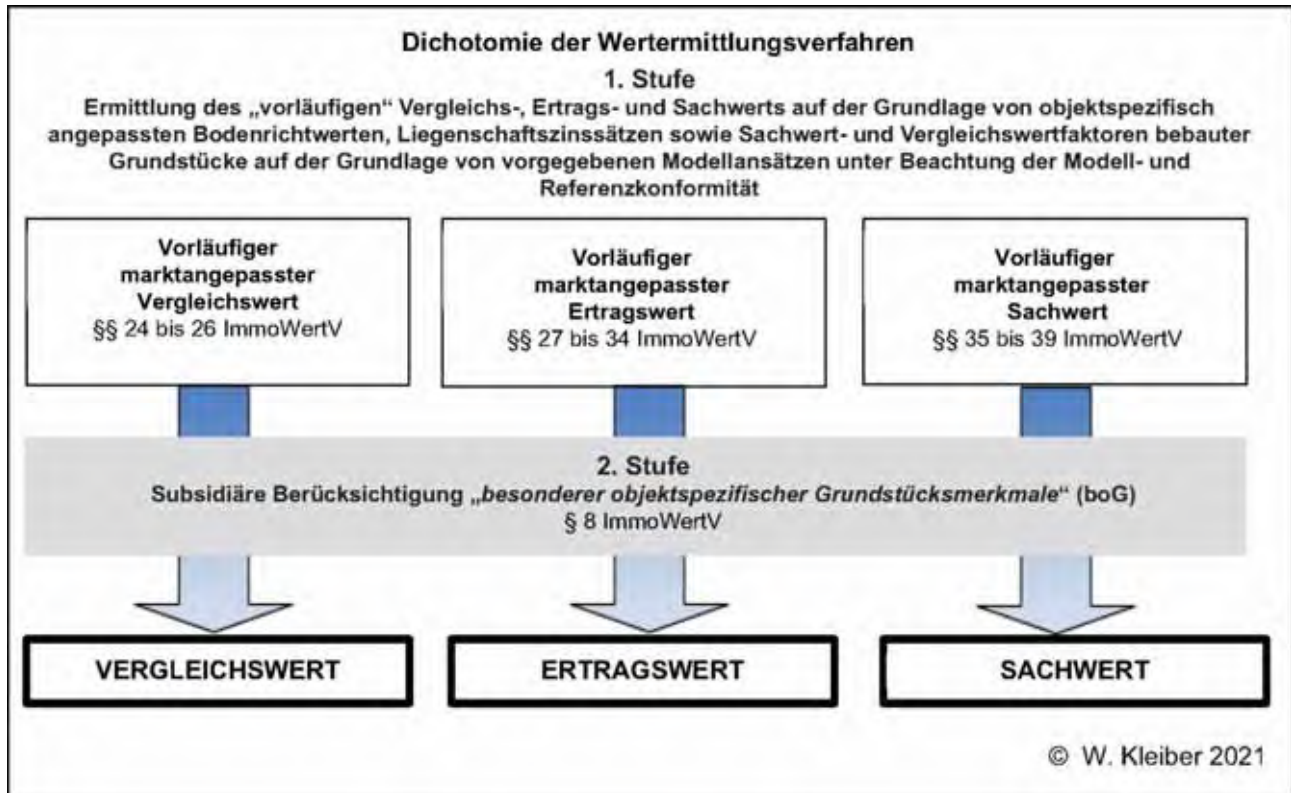
² Quelle: <http://www.hessen-agentur.de>

Kreis im Jahr 2050 mehr Einwohner haben als heute.

Das mit der Bevölkerungsentwicklung verbundene demografische Risiko ist im Rahmen des veranschlagten Mietausfallwagnisses zu berücksichtigen. Gleiches gilt bei der Anwendung von Liegenschaftszinssätzen und Sachwertfaktoren.

6. Beschreibung der Wertermittlungsverfahren

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



Übersicht der Wertermittlungsverfahren gemäß ImmoWertV³

³ Es wird auf die allgemeinen Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung im Anhang verwiesen.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sieht zunächst grundsätzlich drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes vor, nämlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Nach den in der ImmoWertV genannten Grundsätzen bestimmt sich das Wertermittlungsverfahren nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten, d. h. nach den Überlegungen, die im Grundstücksverkehr nach Art des Wertermittlungsobjekts für die Preisbemessung maßgebend sind, sowie den sonstigen Umständen des Einzelfalls, worunter in erster Linie die dem Sachverständigen für die Wertermittlung zur Verfügung stehenden Vergleichsdaten zu verstehen sind. Grundsätzlich kann die Wertermittlung auf ein einziges Verfahren gestützt werden. Dies ist insbesondere dann sachgerecht, wenn nach der Art des Objektes auch nur dieses Verfahren angezeigt ist. Der Grundstückssachverständige ist grundsätzlich frei in der Wahl seines Schätzverfahrens. Die Wahl des Verfahrens liegt in seinem sachverständigen Ermessen. Bei der Auswahl des Wertermittlungsverfahrens muss sich der Gutachter jedoch der allgemeinen anerkannten Regeln der Wertermittlungslehre bedienen und die Wahl des geeigneten Wertermittlungsverfahrens ist zu begründen.

Vergleichswertverfahren

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

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren für Objekte der vorliegenden Art ist nicht die geeignete Bewertungsgrundlage dar, da nicht die Rendite des in das Grundstück investierten Kapitals im Vordergrund der Wertbetrachtung steht.

Sachwertverfahren

Bei der Wertermittlung von Grundstücken der vorliegenden Art kommt das Sachwertverfahren in der Regel als maßgebliches Wertermittlungsverfahren zur Anwendung, da vergleichbare Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) sowie dem Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

Aus diesem Ergebnis des im vorliegenden Bewertungsgang wertbestimmenden Verfahrens dem Sachwertverfahren, wird unter Beachtung von Rundungsaspekten der Verkehrswert abgeleitet. Auf die Durchführung eines stützenden Verfahrens wird verzichtet, da davon kein Erkenntnisgewinn zu erwarten ist.

7. Ermittlung des Bodenwertes

Methodik der Bodenwertermittlung

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

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		EUR
1	Flurstück 498/40	270	360,00					Ja	97.200

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

BODENWERT (gesamt)

97.200

Richtwertanpassung

zu 1 Flurstück 498/40

Bodenrichtwert: 360,00 EUR/m²

Quelle: Bodenrichtwertkarte, erschließungsbeitragsfrei (ebf.), Wohnbaufläche, Bodenrichtwertzone 11370002 / Stand: 1. Januar 2024

Bewertungsparameter der Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert (BRW)	In Anlehnung an § 40 ImmoWertV wird anstelle von Vergleichspreisen der Bodenrichtwert gem. § 26 Abs. 2 herangezogen. Der Bodenrichtwert (BRW) stellt einen gebietstypischen Durchschnittswert dar und berücksichtigt nicht alle individuellen wertbeeinflussenden Eigenschaften eines Grundstücks. Individuelle Zu- oder Abschläge sind insbesondere erforderlich für: - Lage, - Zuschnitt, - Grundstücksgröße, - Entwicklungszustand, - Art und Maß der rechtlich zulässigen baulichen Nutzung.												
Grundlage	Bodenrichtwerte in der Bodenrichtwertzone ⁴												
Stichtag	1. Januar 2024												
Bodenrichtwert	Der zonale Bodenrichtwert (BRW) zum Stichtag 1. Januar 2024 beträgt gemäß Angaben der zuständigen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Bereich des Bewertungsobjektes 360,00 €/m². Dieser ist bezogen auf den Bewertungsstichtag, als weiterhin aktuell anzusehen. Die wertbestimmenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks stimmen mit dem Bodenrichtwertgrundstück nahezu überein, der Bodenrichtwert wird zur Bewertung übernommen.												
Entwicklungszustand	Baureifes Land, das nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist.												
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche												
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei												
Maß der baulichen Nutzung	Das nach § 40 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 ImmoWertV maßgebliche Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich nach § 16 Abs. 2 BauNVO. Nach dem Bauplanungsrecht bestehen folgende Festsetzungen: <table><tr><td>Geschossflächenzahl (wGFZ)⁵</td><td>keine Angaben</td></tr><tr><td>Baumassenzahl (BMZ)</td><td>keine Angaben</td></tr><tr><td>Grundflächenzahl (GRZ)</td><td>keine Angaben</td></tr><tr><td>Zahl der Vollgeschosse</td><td>keine Angaben</td></tr><tr><td>Höhe baulicher Anlagen</td><td>keine Angaben</td></tr><tr><td>Größe des Richtwertgrundstücks</td><td>keine Angaben</td></tr></table>	Geschossflächenzahl (wGFZ) ⁵	keine Angaben	Baumassenzahl (BMZ)	keine Angaben	Grundflächenzahl (GRZ)	keine Angaben	Zahl der Vollgeschosse	keine Angaben	Höhe baulicher Anlagen	keine Angaben	Größe des Richtwertgrundstücks	keine Angaben
Geschossflächenzahl (wGFZ) ⁵	keine Angaben												
Baumassenzahl (BMZ)	keine Angaben												
Grundflächenzahl (GRZ)	keine Angaben												
Zahl der Vollgeschosse	keine Angaben												
Höhe baulicher Anlagen	keine Angaben												
Größe des Richtwertgrundstücks	keine Angaben												
Marktkonformer Bodenwert	Der Bodenrichtwert (BRW) ist ein gebietstypischer Durchschnittswert, der nicht die individuellen wertbeeinflussenden Eigenschaften eines einzelnen Grundstücks widerspiegeln kann. Der Richtwert ist als zonaler Durchschnittswert zu verstehen. Der BRW als Ausgangswert ist grundsätzlich durch individuelle Zu- und Abschläge an die wertbestimmenden Kriterien u. a. Lage, Zuschnitt,												

⁴ Soweit die Merkmale dieses Bodenrichtwertgrundstücks nicht hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen, werden Bodenrichtwerte anderer Bodenrichtwertzonen in der bewerteten Lage herangezogen.

⁵ GFZ = Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche nach § 20 BauNVO je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Grundstücksgröße, Entwicklungszustand sowie Art und Maß der rechtlich möglichen baulichen Nutzung an das Bewertungsgrundstück heranzuführen.

Flurstücksnachvollzug

Der Flurstücksbestand ist anhand des Grundbuchauszugs und des Lageplanes nachvollziehbar.

Art der Nutzung

Die tatsächliche Nutzung weicht in der Art der Nutzung nicht vom Bodenrichtwertgrundstück ab. Es bedarf daher keiner Anpassung in Bezug auf eine abweichende Nutzungsart.

Lage

Die Lagemerkmale des zu bewertenden Grundstückes weichen nicht von den Lagemerkmale der Grundstücke in der Richtwertzone ab. Die Lagemerkmale sind somit implizit im Bodenrichtwert berücksichtigt. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes an abweichende Lagemerkmale ist daher nicht vorzunehmen.

Grundstückszuschnitt

Das zu bewertende Grundstück hat einen überwiegend regelmäßigen Zuschnitt und kann baulich effizient ausgenutzt werden. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Topografie

Die umliegenden Nachbargrundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone haben überwiegend vergleichbare topografische Eigenschaften. Dementsprechend ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund der topografischen Merkmale des Bewertungsgrundstücks nicht erforderlich.

Grundstücksgröße

Für das Richtwertgrundstück werden keine Angaben in Bezug auf die Grundstücksgröße angegeben. Eine Anpassung des Bodenrichtwerts hinsichtlich der Grundstücksgröße ist daher nicht erforderlich.

Maß der tatsächlichen / rechtlich möglichen baulichen Nutzung

Das nach § 40 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 ImmoWertV maßgebliche Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich nach § 16 Abs. 2 BauNVO.

Für das Maß der baulichen Nutzung werden keine Angaben veröffentlicht. Eine GFZ-Anpassung des Bodenrichtwerts ist nicht erforderlich.

Baulandreserve

Selbstständig nutzbare Grundstücksteilflächen (Baulandreserve) sind nicht vorhanden.

Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

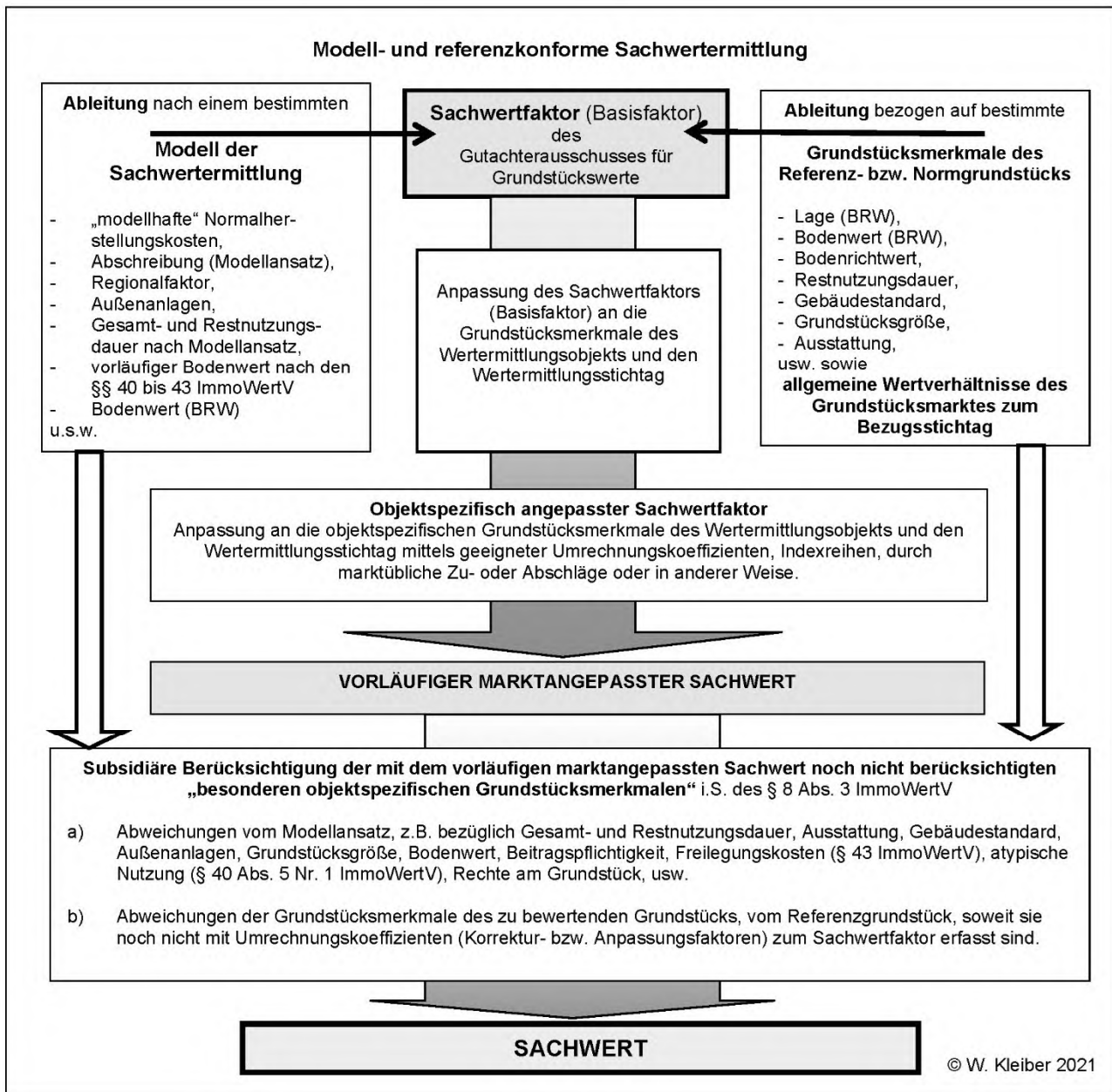
Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Erhebungsstichtag 1. Januar 2024. In dem Zeitraum zwischen dem Erhebungsstichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag haben sich die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen für vergleichbare Grundstücke in der bewerten Lage nicht verändert. Es ist daher keine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund geänderter allgemeiner Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag vorzunehmen.

Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Unter Berücksichtigung der vorstehend dargestellten wertrelevanten Merkmale des zu bewertenden Grundstücks wird der marktkonforme Bodenwert für das (Flurstück 498/40) abgeleitet und bewertet mit 360,00 €/m². Danach beträgt der Bodenwert insgesamt 97.200 €.

8. Ermittlung des Sachwertes

Methodik der Sachwertermittlung



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

Sachwertermittlung

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

Vorläufiger Sachwert

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

Gebäude Nr.	Grundstücksteilfl.		Bau- jahr	GND Jahre	RND Jahre	HK der baulichen Anlagen*			Alterswertmind.		alterswertg. HK EUR
	Bezeichnung	Nr.				Anzahl	EUR	% BNK	Ansatz	%	
1	Einfamilienhaus	1	1953	70	28	180,00 m² BGF	1.316	17,00	Linear	60,00	110.860

Σ 110.860

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 2. Quartal 2025 = 1,8860

alterswertgeminderte Herstellungskosten	110.860 EUR
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00 % 5.543 EUR
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	116.403 EUR
+ Bodenwert	97.200 EUR
vorläufiger Sachwert	213.603 EUR

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

vorläufiger Sachwert	213.603 EUR
± Marktanpassung	35,00 % 74.761 EUR
marktangepasster vorläufiger Sachwert	288.364 EUR
Sachwert (gerundet)	288.000 EUR

Ableitung der Herstellungskosten

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

Gebäudetyp: 1.01 freistehende Einfamilienhäuser
 Dachgeschoss: Dachgeschoss ausgebaut
 Ausbaugrad des Dachgeschosses: 100 %
 Erd- / Obergeschoss: Erdgeschoss
 Kellergeschoss: Keller
 Unterkellerungsgrad: 100 %
 Ausstattungsstufe: 2,85

Gewerk	Standardstufe ¹					Wägungs- anteil ² %	anteiliger Kostenkennwert EUR/m² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände			1,0			23	163,99
Dach		1,0				15	92,85
Fenster und Außentüren			1,0			11	78,43
Innenwände und -türen			1,0			11	78,43
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11	78,43
Fußböden			1,0			5	35,65
Sanitäreinrichtungen			1,0			9	64,17
Heizung			1,0			9	64,17
Sonstige technische Ausstattungen			1,0			6	42,78
Kostenkennwert für Stufe (EUR/m² BGF)	559	619	713	858	1.076		Σ 698

¹ Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1,0 normiert.

² Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 % normiert.

tabellarische NHK: 698 EUR/m² BGF
 Herstellungskosten im Basisjahr: 698 EUR/m² BGF
 Indexwert zum Stichtag: 1,8860 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 2. Quartal 2025)
 Herstellungskosten zum Stichtag: 1.316 EUR/m² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

Berechnung der Brutto-Grundfläche

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

in Gebäude		Anz. / Geschosse	Länge m	Breite m	Höhe m	Fläche m ²	BGF m ²
	Beschreibung						
1	UG bis DG	3,00	8,00	7,50		180,00	180,00
	Summe Einfamilienhaus						180,00

Summe (gesamt)

180,00 m²

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

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

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

Bewertungsparameter der Sachwertermittlung

Flächen (Bauwert)

Die Brutto-Grundfläche (BGF) wurde nicht nach DIN 277 ermittelt, da entsprechende Unterlagen nicht vorlagen. Stattdessen erfolgte eine Plausibilisierung auf Basis der vorliegenden Unterlagen und unter Anwendung von Nutzflächenfaktoren (NFF), um das Verhältnis zwischen Wohn-/Nutzfläche und BGF darzustellen.

Die Verhältniszahl von	
Wohn-/Nutzfläche m ²	130
BGF m ²	180
Verhältniszahl /NFF	0,72

wird als objekttypisch angemessen eingestuft. Geringfügige Ungenauigkeiten können nicht ausgeschlossen werden. Eine Gewähr für die Flächenangaben wird nicht übernommen.

Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Herstellungskosten

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen wird auf Grundlage der modellhaften, auf das Jahr 2010 bezogenen Kostenkennwerte (Normalherstellungskosten – NHK 2010) gemäß Anlage 4 zur ImmoWertV ermittelt. Diese Kostenkennwerte sind den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte gemäß § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV verbindlich vorgegeben.

Es wird auf die NHK 2010 abgestellt, wobei die jeweiligen Ausstattungsmerkmale (Standardstufen) unter Berücksichtigung ihrer Wägungsanteile berücksichtigt werden. Diese Merkmale entsprechen dem Wertermittlungsobjekt hinsichtlich Gebäudeart und -standard in hinreichendem Maße. Dabei handelt es sich nicht um tatsächlich entstandene Bauaufwendungen, sondern um die üblichen Kosten für einen wirtschaftlichen Ersatzbau. Besondere Bauteile sind – soweit nicht gesondert ausgewiesen – im Baukostenansatz enthalten.

Ausstattungsstandard⁶

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) unterscheiden innerhalb der einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Eine entsprechende Klassifizierung erfolgt indirekt über 15 Tabellen mit Standardmerkmalen (Beschreibung des Gebäudestandards gemäß Sachwertrichtlinie – SW-RL, Anlage 1).

Das Wertermittlungsobjekt ist daher anhand seiner Ausstattungsmerkmale zu qualifizieren.

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern werden fünf Standardstufen, bei anderen Nutzungsarten drei Stufen unterschieden – jeweils bezogen auf insgesamt neun Bauteile (Außenwände, Dächer, Außentüren und Fenster, Innenwände, Deckenkonstruktionen und Treppen, Fußböden, sanitäre Einrichtungen, Heizung sowie sonstige technische Ausstattung).

Für diese Bauteile werden Wägungsanteile angegeben, anhand derer ein differenzierter Kostenkennwert berechnet werden kann.

Die Eingruppierung in eine Standardstufe erfolgt gemäß Anlage 4 der ImmoWertV 2022 (zu § 12 Abs. 5 Satz 3), Normalherstellungskosten 2010 (Fundstelle: BGBl. I 2021, S. 2824–2855). Die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch den

⁶ Die tabellarische Übersicht über die Kostenkennwerte und Beschreibung der Gebäudestandards sind zu finden unter: https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/BJNR280500021.html

Sachverständigen zu bestimmen, auch wenn sie in der tabellari-
schen Übersicht über die Kostenkennwerte und Beschreibung der
Gebäudestandards nicht im Detail aufgeführt sind.

Baupreisindex

Die Anpassung der Herstellungskosten aus dem Basisjahr an die all-
gemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mit-
tels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungs-
stichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100; Preisin-
dex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes, Fachserie
17 Reihe 4).

Baunebenkosten (BNK)

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

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

ab und beträgt je nach Gebäudegüte 5 bis 25 % der reinen Bau-
werkskosten.

Die NHK 2010 beinhalten Baunebenkosten gemäß DIN 276 (KG 300
und 400). Für die Vergleichbarkeit wurden die Kostengruppen 730
und 771 herausgerechnet und separat mit 17,00 % angesetzt.

Gesamt- und wirtschaftliche Rest- nutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer eines neu errichteten Gebäudes bemisst
sich primär nach marktüblichen Werten unter wirtschaftlichen Ge-
sichtspunkten – weniger nach technischen Vorgaben.

Bei Bestandsgebäuden beschreibt die **Restnutzungsdauer** die ver-
bleibende wirtschaftlich sinnvolle Nutzungszeit. Sie beeinflusst den
Sachwert über die **Alterswertminderung** und den **Ertragswert**
über den **Rentenbarwertfaktor**. Als wirtschaftliche Kenngröße lässt
sich die Restnutzungsdauer nicht pauschal berechnen und weicht
häufig von den steuerlichen Abschreibungsvorgaben nach dem
EStG ab.

Sie ist in der Regel nicht die bloße Differenz aus Gesamtnutzungs-
dauer und Gebäudealter. Entscheidend sind der bauliche Zustand
(fiktives Alter) und die Marktfähigkeit des Objekts. Eine gute Instand-
haltung kann die Restnutzungsdauer verlängern, mangelnde Pflege
sie verkürzen. Weitere Einflussfaktoren auf die Gesamtnutzungs-
dauer sind Bauweise, verwendete Materialien, Ausstattungsniveau
und Art der Nutzung. Aufgrund veränderter Bewertungsmaßstäbe
des Marktes werden Lebenszyklen heute häufig kürzer angesetzt.

Laut § 12 Abs. 5 Satz 1 **ImmoWertV** beträgt die Gesamtnutzungs-
dauer bei Wohnimmobilie 70 **Jahre**. Die **ImmoWertA** (Anlage 2,
Stand 20.09.2023) stellt ein Modell zur Verfügung, mit dem die wirt-
schaftliche Restnutzungsdauer anhand eines **Modernisierungsgra-
des** über ein Punktesystem ermittelt werden kann.

Unter Berücksichtigung von Bauzustand, Instandhaltung und wirt-
schaftlicher Nutzbarkeit wird die Restnutzungsdauer im vorliegenden
Fall auf 28 Jahre geschätzt. Es wird eine gleichmäßige, lineare Al-
terswertminderung zugrunde gelegt.

Bei eindeutig dominierender Hauptnutzung richtet sich auch die Restnutzungsdauer der übrigen baulichen Anlagen danach.

Außenanlagen

Unter dem Begriff „Außenanlagen“ sind sämtliche baulichen Anlagen zu verstehen, die sich außerhalb des Gebäudes, jedoch innerhalb der Grundstücksgrenzen bzw. der wirtschaftlichen Einheit befinden.

Zu den baulichen Außenanlagen zählen insbesondere befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück sowie Einfriedungen. Darüber hinaus werden gärtnerisch gestaltete Flächen, wie Gartenanlagen, den sonstigen Außenanlagen zugeordnet.

Soweit diese Anlagen wertrelevant sind und nicht bereits in anderen Wertermittlungsansätzen berücksichtigt wurden, erfolgt die Bewertung der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen gemäß den Vorgaben des § 21 Abs. 3 ImmoWertV.

Die Ableitung der Sachwerte erfolgt hierbei in der Regel pauschal, unter Anwendung eines prozentualen Zuschlags zu den Gebäudeherstellungskosten, wobei die Bandbreite erfahrungsgemäß zwischen 4 % und 8 % liegt – abhängig von Art, Umfang und Ausstattungsniveau der jeweiligen Außenanlagen.

Im vorliegenden Fall werden 5,00 % als angemessen eingestuft.

Schutz- und Gestaltungsgrün ist im Bodenwertansatz enthalten und wird daher nicht gesondert berücksichtigt.

Regionalfaktor NHK

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

Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Sachwertfaktoren spiegeln das Verhältnis zwischen dem vorläufigen Sachwert und dem marktangepassten vorläufigen Sachwert wider. Sie werden in der Regel von den zuständigen Gutachterausschüssen (GAA) auf Grundlage der Kaufpreissammlung gemäß § 21 Absatz 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) abgeleitet. Die Gutachterausschüsse ergänzen diese Faktoren üblicherweise um Angaben zu den herangezogenen Auswertungsmerkmalen und den Referenzobjekten sowie um weiterführende statistische Kennwerte, wie etwa das Bestimmtheitsmaß, arithmetische Mittelwerte, Standardabweichungen, Spannweiten, Vertrauensintervalle und Umrechnungskoeffizienten.

Die Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors erfolgt individuell für jedes Bewertungsobjekt unter Berücksichtigung des gewählten Modells, der zugrunde liegenden Modellansätze, der spezifischen Objektmerkmale sowie der jeweiligen Marktsituation zum Wertermittlungstichtag. Der angepasste Sachwertfaktor wird zur Multiplikation mit dem vorläufigen Sachwert herangezogen, um den marktangepassten Sachwert des Bewertungsobjekts zu bestimmen.

Modellbeschreibung Sachwertfaktor

Untersuchungszeitraum	2023 bis 2024
Kaufpreise	unter 900.000 €
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Modifizierte wirtschaftl. RND*	20 bis 70 Jahre
Baujahr	ursprüngliches und fiktives Baujahr
Standardstufe	≥ 2,0
Bezugsparameter	Bruttogrundfläche (BGF)
NHK mit Bezugsjahr	NHK 2010 (inkl. Baunebenkosten)
NHK 2010 (inkl. Baunebenkosten)	
Baupreisindex	aktueller Index zum Beurkundungsdatum
Alterswertminderung	linear
Nebengebäude	pauschaler Zeitwert
Korrekturfaktor	kein Korrekturfaktor
Außenanlagen	pauschal 5 bis 8 % vom Zeitwert der baulichen Anlagen
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Auswertung der Objekte ohne boG
Bodenwert	Bodenrichtwert
Bodenwertanteil am Kaufpreis	10 bis 85 %
Grundstücksgröße	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße

Sachwertmodell für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften in konventioneller Bauweise des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises

Auswertung

Im Zuge der Wertermittlung wurde der Sachwertfaktor für eine Doppelhaushälfte im Bodenwertbereich von 300 €/m² bis 399 €/m² mit einem vorläufigen Sachwert bis zu 250.000 € analysiert. Die Grundlage dieser Bewertung bildet der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Südhessen, basierend auf Daten des Untersuchungszeitraums 2023 bis 2024.

Im angegebenen Bereich lagen insgesamt 20 Kauffälle vor. Das Bestimmtheitsmaß (R^2), welches die statistische Zuverlässigkeit der Auswertung beschreibt, beträgt 0,33 und verdeutlicht somit eine moderate Aussagekraft der Datengrundlage. Die Standardabweichung des Sachwertfaktors liegt bei ± 0,21, was auf eine begrenzte Belastbarkeit der Daten hinweist. Die Streuung der Sachwertfaktoren ist als moderat einzustufen.

Der durchschnittliche vorläufige Sachwert der ausgewerteten Objekte beträgt 351.000 €. Die durchschnittliche Grundstücksgröße der betrachteten Immobilien liegt bei 345 m², während der angepasste Bodenrichtwert durchschnittlich 365 €/m² beträgt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der ausgewerteten Objekte wurde mit durchschnittlich 38 Jahren festgestellt, wobei diese Objekte im Mittel eine Standardstufe von 2,7 aufweisen. Die Bruttogrundfläche liegt im Schnitt bei 280 m², die Wohnfläche beträgt durchschnittlich 135 m².

Der durchschnittliche Wert von Nebengebäuden wurde mit 6.200 € festgestellt, während Außenanlagen im Mittel einen Wert von 10.600 € aufweisen. Der Bodenwertanteil am Kaufpreis beträgt im Schnitt 31 %.

Die Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche belaufen sich durchschnittlich auf 3.180 €/m², wobei die Preisspanne zwischen minimal 2.020 €/m² und maximal 4.330 €/m² variiert.

Zusammenfassend ergibt sich für eine Doppelhaushälfte mit einem vorläufigen Sachwert bis zu 250.000 € im Bodenwertbereich von 300 €/m² bis 399 €/m² ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von 1,43.

Grundsätzlich sind Wertspannen zwangsläufig mit Unsicherheiten ihrer Ermittlung behaftet. Soweit lediglich der durchschnittliche Sachwertfaktor von 1,43 und die durchschnittliche Standardabweichung von $\pm 0,21$ rechnerisch zugrunde gelegt wird, ist bei einem durchschnittlichen Sachwertfaktor von 1,43 ein Sachwertfaktor von 1,22 bis 1,64 als sachgerecht und marktüblich einzustufen.

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

Es ergeben sich insbesondere nachfolgende Abweichungen im Vergleich zu den vorgenannten durchschnittlichen Referenzdaten:

- Ø Grundstücksgröße m²
- Ø BRW angepasst €/m²
- Ø wirtschaftl. RND-Jahre
- Ø Standardstufe
- Ø Bruttogrundfläche m²
- Ø Wohnfläche m²
- Ø Wert Nebengebäude €
- Ø Wert Außenanlage €

Sachwertfaktoren sind rückblickende Indikatoren, die insbesondere keine Aussagen über die Richtung des Preistrends und dessen Stärke zum Wertermittlungstichtag ermöglichen. Eine Reihe von Gutachterausschüssen für Grundstückswerte veröffentlichen, ergänzend zu den nach einem vorgegebenen Modell der Sachwertermittlung ermittelten und auf die Grundstücksmerkmale eines bestimmten Norm- bzw. Referenzgrundstücks bezogenen Sachwertfaktoren, Umrechnungskoeffizienten (auch Anpassungs- bzw. Korrekturfaktoren genannt), mit denen die Sachwertfaktoren an die besonderen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks angepasst werden können.

Für den bewerteten Teilmarkt liegen zum Wertermittlungstichtag keine aus empirischen Daten abgeleiteten Korrekturfaktoren vor, die den Einfluss auf den Sachwertfaktor näher bestimmen. Auch in dem Immobilienmarktbericht des Landes werden keine vergleichbaren Faktoren veröffentlicht.

Welche unabhängigen Einflussmerkmale signifikant auf den Sachwertfaktor wirken, kann m. E: nur mithilfe von mathematisch-

statistischer Verfahren abgeleiteten Anpassungsfaktoren (Umrechnungskoeffizienten) nachgewiesen werden. Die Ableitung der erforderlichen Daten u. a. Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung der Sachwertfaktoren zählt zu den Aufgaben der Gutachterausschüsse. Soweit diese nicht vorliegen, muss der Sachverständige sich bei der Berücksichtigung der Marktanpassung größtenteils auf Erfahrungswerte und Analogien stützen, die nicht statistisch gesichert sind. Vielmehr sind die einzelnen Parameter, die die Marktanpassung erfassen muss, stark abhängig von der allgemeinen regionalen Wirtschaftslage und der Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt. Dies ist im Rahmen des Beurteilungsspielraums einer Verkehrswertermittlung grundsätzlich möglich.

In Würdigung der objektspezifischen Eigenschaften im Vergleich zu den vorgenannten Referenzdaten und dem Bewertungsgrundstück sowie der Marktsituation zum Wertermittlungsstichtag wird nach sachverständiger Würdigung der vorliegenden Daten eine Marktanpassung des ermittelten vorläufigen Sachwertes um 35,00 % als marktkonform eingestuft.

Ergebnisplausibilisierung

Ausgehend von dem ermittelten Sachwert ergeben sich nachfolgende Werte:

Sachwert €	288.000
Wohnfläche	78
EUR/m² Wfl.	3.692

Der Wert pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche liegt im Bereich der Vergleichskaufpreise sowie der im Grundstücksmarktbericht genannten Faktoren und mittleren Bereich vergleichbarer Angebote.

Aufgrund der Markt- und Objektparameter, der Ausstattung, der Lage, der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sowie des örtlichen Immobilienmarktes spiegelt aus gutachterlicher Sicht der ermittelte Sachwert das Marktgeschehen wider. Bei der Ableitung des Marktanpassungsfaktors ist insbesondere die stichtagsbezogene geänderte Nachfragesituation im Vergleich zu der Datenerhebung des Gutachterausschusses zu würdigen. Die Kaufzurückhaltung ist unter anderem den gestiegenen Finanzierungskosten sowie der zurückhaltenden Kreditvergabe der Geschäftsbanken geschuldet.

Statistische Methoden basieren auf Auswertungen aus der Vergangenheit, sodass ohne zusätzliche sachverständige Beurteilung sämtliche wertbestimmenden Merkmale eines Bewertungsobjektes sowie die am Bewertungsstichtag vorherrschenden Markteinflüsse mit einer rein statistischen Berechnungsmethode, insbesondere vor dem Hintergrund der Heterogenität von Immobilien und die Unvollkommenheit der Immobilienmärkte nicht zu erfassen sind.

Der Gutachterausschuss Frankfurt am Main weist in seinem Grundstücksmarktbericht ausdrücklich darauf hin, dass die ermittelten Sachwertfaktoren in jedem Fall einer kritischen Würdigung zu unterziehen sind.

9. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Sicherheitsabschlag (kein Zugang) Da das Bewertungsobjekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich war, konnten weder der Ausbaugrad noch der bauliche Zustand verlässlich festgestellt werden. Daher ist ein Sicherheitsabschlag anzusetzen.

Die Höhe bemisst sich am vermuteten Verhältnis zwischen Rohbau und Ausbau sowie an möglichen Beeinträchtigungen der Bausubstanz durch Mängel oder Schäden. Auf Basis der allgemeinen Gebäudebeschaffenheit wird ein plausibles Rohbau-Ausbauverhältnis unterstellt.

Mangels gesicherter Kenntnisse zur konkreten baulichen Situation ist davon auszugehen, dass Abweichungen vom Normalherstellungskostenansatz sowie Baumängel, Bauschäden, ein signifikanter Restfertigstellungsbedarf und ein unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand vorliegen könnten.

Zur Wertermittlung wird daher eine pauschale Wertminderung angesetzt, welche die genannten Unsicherheiten sachgerecht berücksichtigt.

Sachwert (vor Marktanpassung)		213.603
Bodenwertanteil		97.200
Außenanlagen		5.543
Verbleibender Gebäudewertanteil (kalkulatorisch)		110.860
Ansatz für den Rohbauanteil	0,45	49.887
Ansatz für den Ausbauanteil	0,55	60.973
Geschätzte Minderung Rohbau von ca.	0,25	12.472
Geschätzte Minderung Ausbau von ca.	0,40	24.389
Kalkulatorischer Sicherheitsabschlag		36.861

10. Ergebnis Marktwert (Verkehrswert)

		Marktwert § 194 BauGB	
Werte	Bodenwert		97.200
	Sachwert		288.000
Abschläge	Sicherheitsabschlag kein Zutritt zum Objekt	12,80%	36.861
Marktwert	Ableitung vom Sachwert		250.000
Vergleichsparameter	EUR/m² WNFI.		3.210
Mietfläche	Wohnfläche		78m²
	Nutzfläche		
	Σ		78m²

Wertermittlung

für das Grundstück Höhenweg 18
64354 Reinheim

Wertermittlungsstichtag

15.07.2025

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

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

250.000 EUR

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

Anmerkungen

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

Heusenstamm, 04.08.2025

Oliver M. Margraf



11. Fragen des Amtsgerichts

Mieter / Pächter	Das Bewertungsobjekt wird eigen genutzt.
Hausverwaltung	Eine Hausverwaltung nach § 26 WEG ist nicht vorhanden.
Zubehör	Kann aufgrund der mangelnden Innenbesichtigung abschließend nicht festgestellt werden.
Gewerbebetrieb	Ein Gewerbebetrieb konnte nicht festgestellt werden.
Hausschwamm	Kann aufgrund der mangelnden Innenbesichtigung abschließend nicht festgestellt werden.
Baubehördliche Beschränkungen	Die Recherchen des Sachverständigen ergaben keinen Hinweis auf behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen.

12. Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

Paket Unwetterrisiko

Ansicht, Flächenberechnung, Grundrissplan

Lageplan

Fotodokumentation

Straßenansicht:



Außenansicht:



Außenansicht:



Außenansicht:



Außenansicht:



Außenansicht:



Außenansicht:



Lageplan, Karten, Grundrisspläne (nicht detailgetreu)



Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Hessen

Erstellt am 30.06.2025

Antrag: 202945984-2

Flurstück: 498/40
Flur: 1
Gemarkung: Spachbrücken

Gemeinde: Reinheim
Kreis: Darmstadt-Dieburg
Regierungsbezirk: Darmstadt

5521300



- - - - - A b s c r i f t - - - - -

1. m² umbaute Fläche

$$8,00 \times 7,50 = 60,00 \text{ m}^2$$

2. m³ umbauter Raum

$$\begin{array}{rcl} 8,00 \times 7,50 \times 5,00 & = & 300,00 \text{ m}^3 \\ 8,00 \times 5,90 \times 1,00 & = & 47,00 \text{ m}^3 \\ 8,00 \times \frac{5,90 \times 3,50}{2} \times 1,70 & = & 63,92 \text{ m}^3 \\ & & \hline & = & 410,92 \text{ m}^3 \end{array}$$

$$3. \text{ Derzeitiger Preis für einen m}^3 \text{ umbauten Raum} = 31,71 \text{ DM}$$

4. Reine Baukosten des Wohnhauses

$$410 \times 31,71 = 13.000.-- \text{ DM}$$

+++++

Spachbrücken, den 18.6.50

Vorstehende Abschrift stimmt mit der
in unseren Akten befindlichen Urschrift
wörtlich überein.

Gross-Umstadt, den 1. September 1950.

Kreissparkasse
für den Landkreis Dieburg
in **Gross-Umstadt**

Berechnung der Wohnfläche.

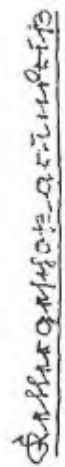
Untergeschoß:

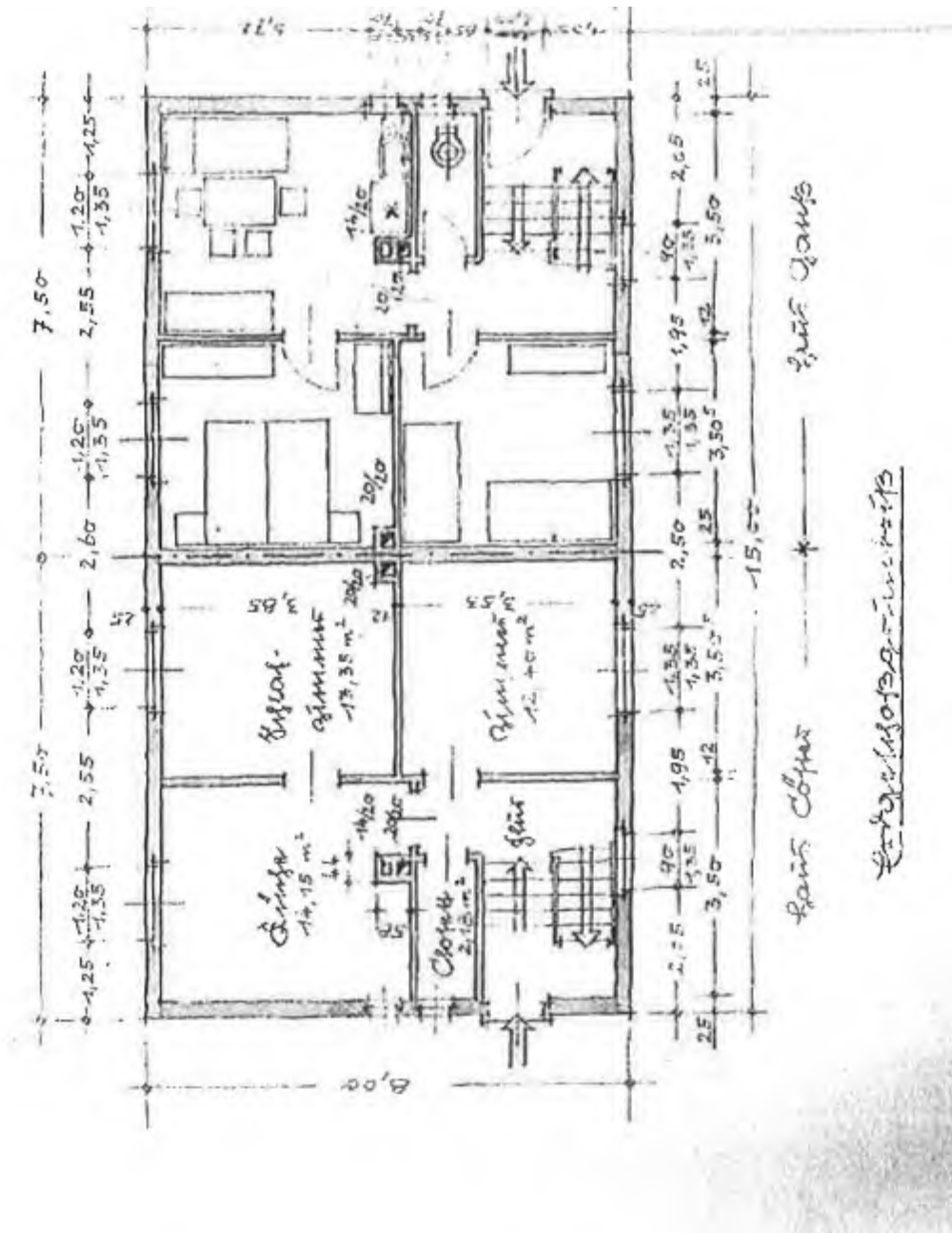
Flur	=	14,15 m ²
Küchenzimmer	=	13,35 m ²
Wohnzimmer	=	12,40 m ²
Flur u. B.L.	=	3,18 m ²
		43,08 m ²

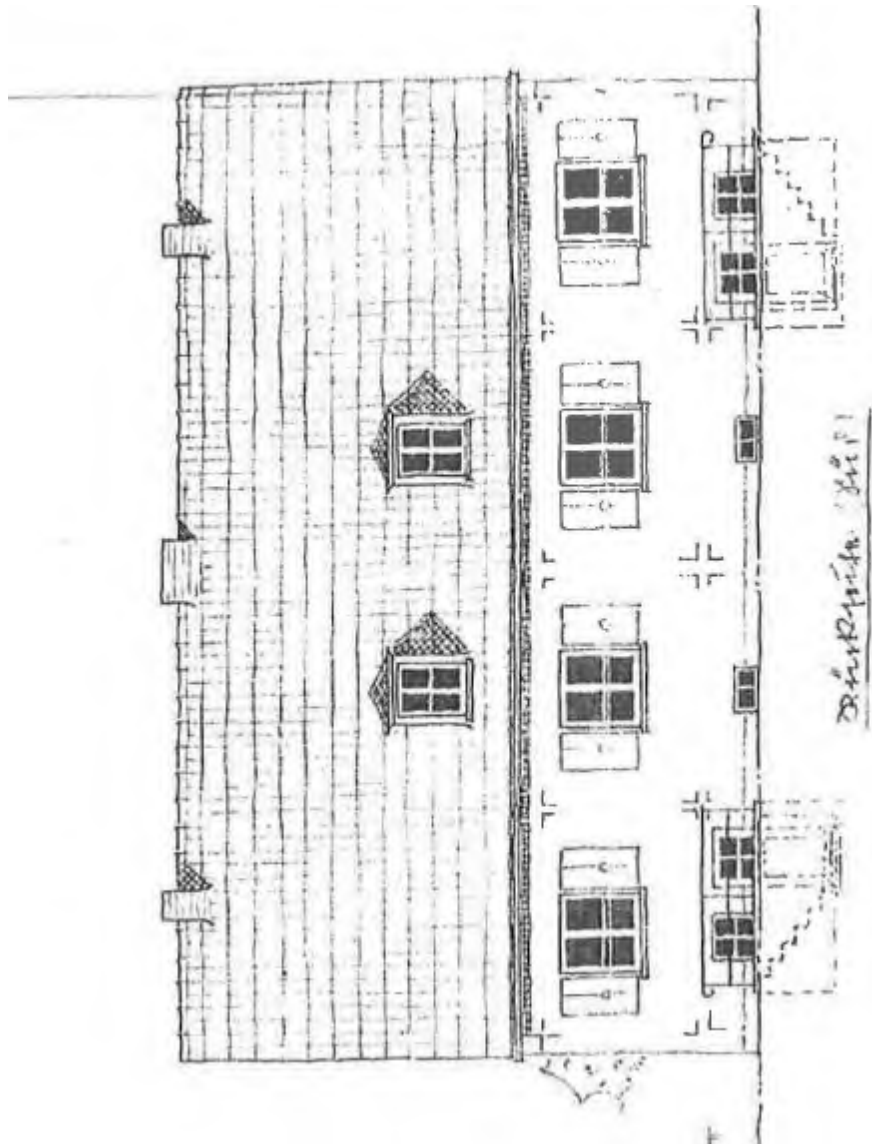
Obergeschoß:

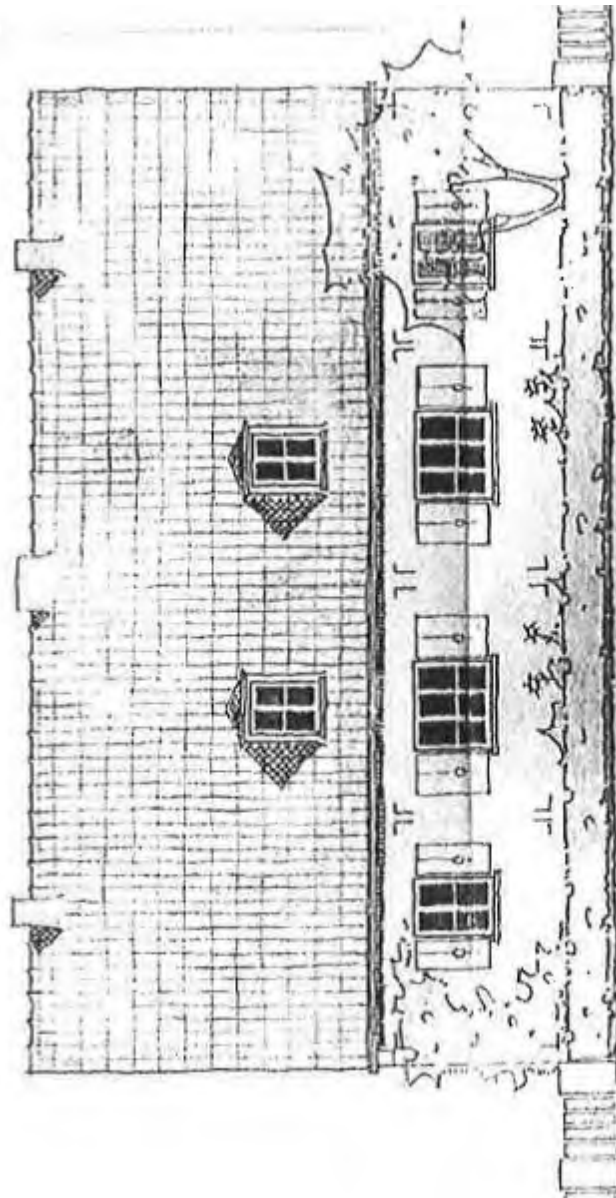
Flur	=	9,4 m ²
Kfz.-Zimmer	=	10,6 "
Wd.-Zim.	=	9,4 "
Flur u. B.L.	=	4,85
		34,85 m ²

Insgesamt	<u><u>77,93 m²</u></u>
-----------	-----------------------------------

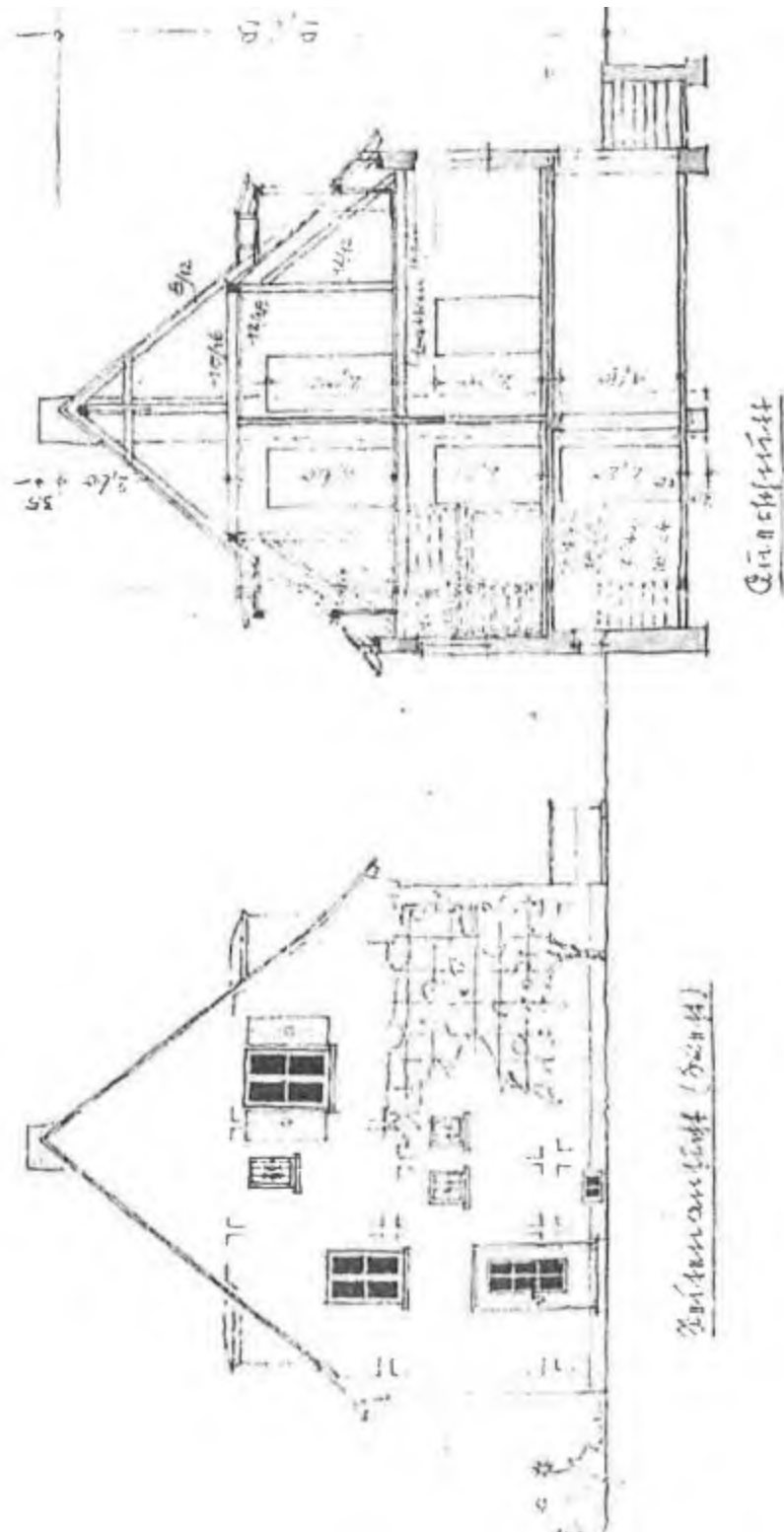








Stoßempfehlung (Rott)



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

Allgemeine Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung

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

Legaldefinition des § 194 Baugesetzbuch (BauGB):

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

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

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

Legaldefinition des § 194 Baugesetzbuch (BauGB):

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

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

Bodenwertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

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

Sachwertermittlung

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

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

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

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

Ertragswertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

Vergleichswertermittlung

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

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

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

Wesentliche rechtliche Grundlagen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Abkürzungsverzeichnis

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

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

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

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

Literaturverzeichnis

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

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

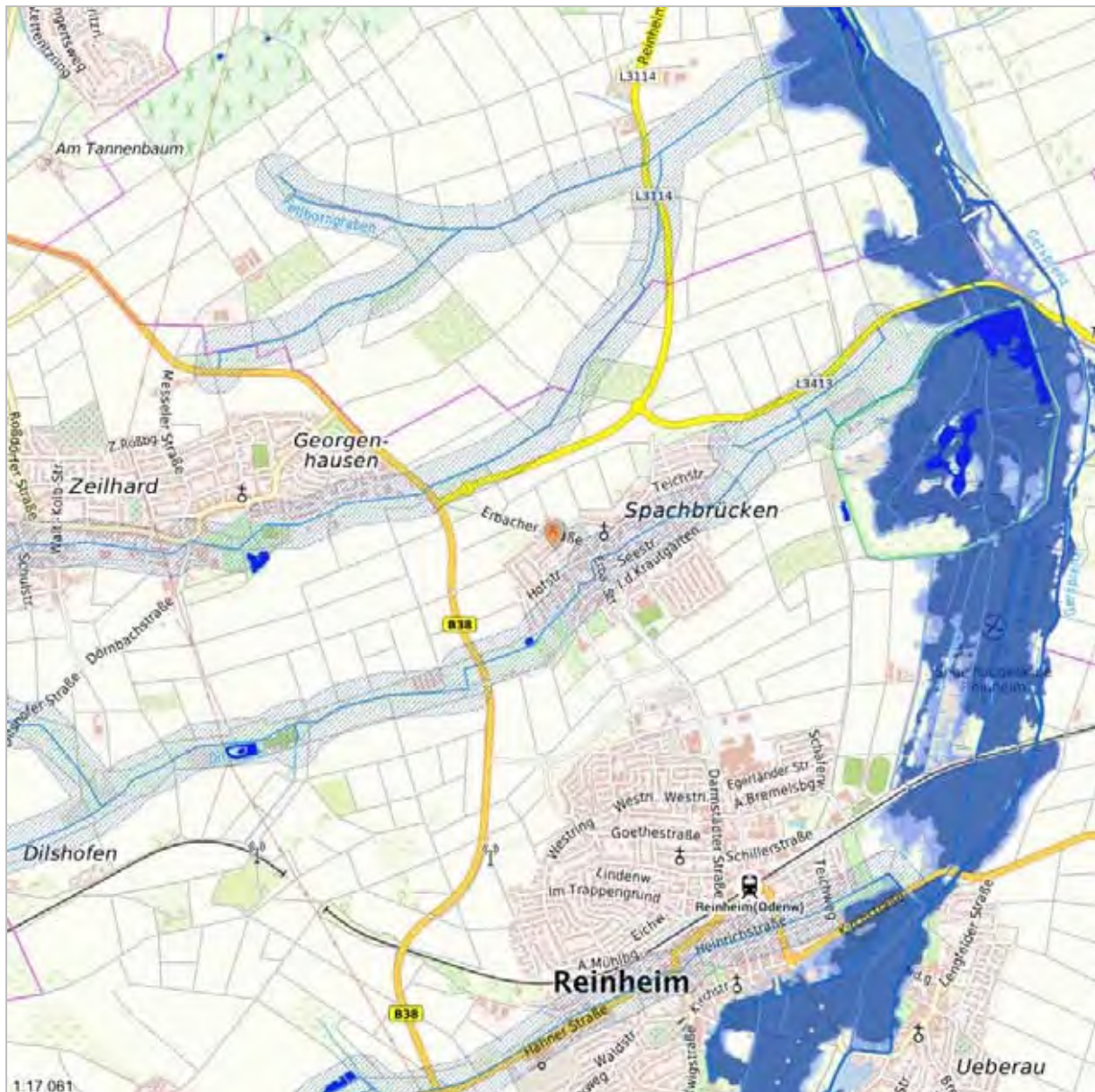
Kleiber, Schaper (Hrsg.): GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

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

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

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

Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.



GK1

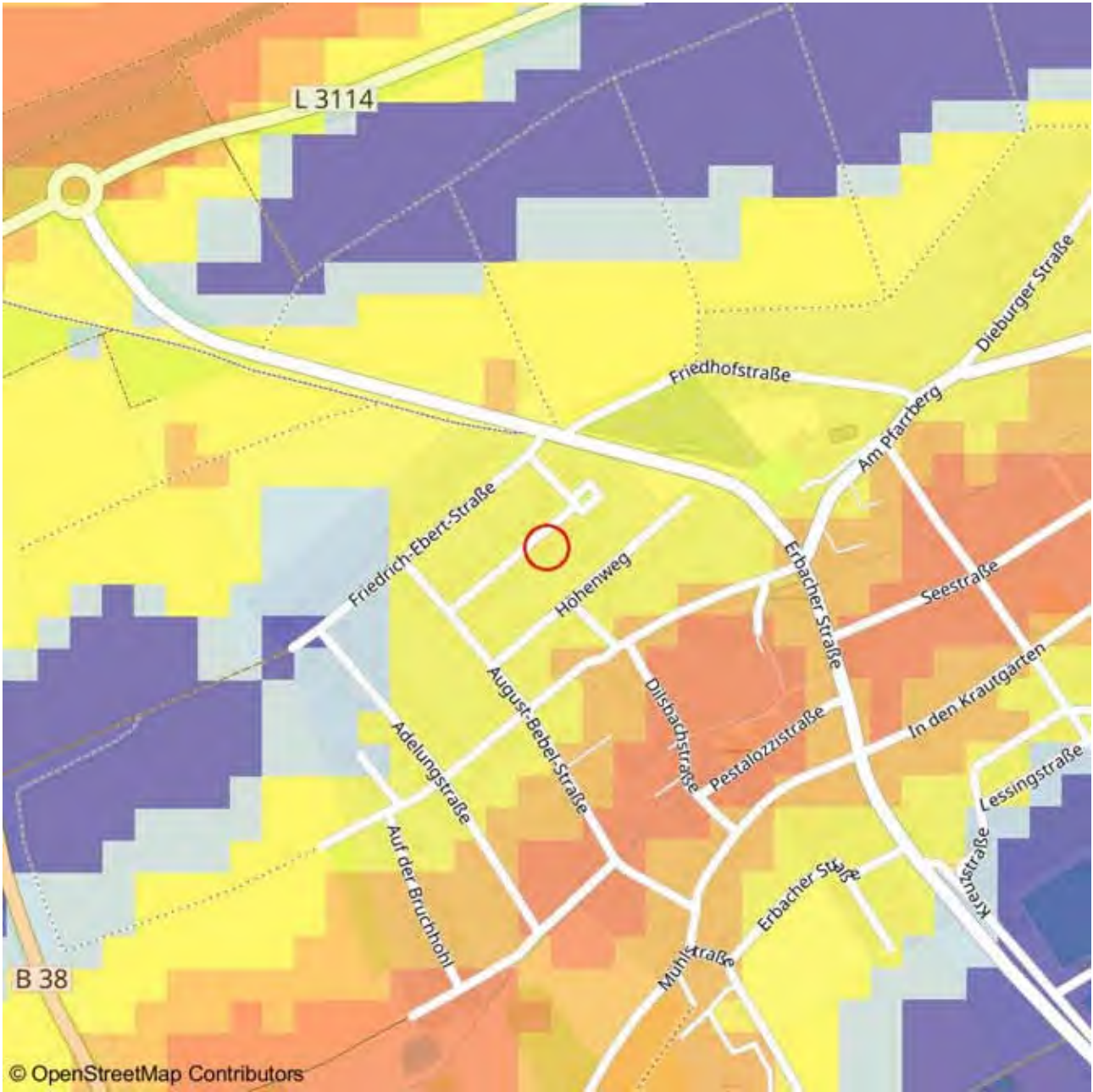
GK2

GK3

GK4

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

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



Gefährdungsklasse der Objektadresse



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

Datenquelle
Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017
Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap – Mitwirkende, Stand: 2025 (CC BY-SA 2.)