Margraf & Partner
IMMOBILIENBEWERTUNG
Real Estate Appraisal & Consulting

Gutachten

Marktwert i. S. d. § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 26-000052

Einfamilienhaus

PLZ, Ort	**64839 Münster b Dieburg**
Straße	Trautenauer Str. 22
Bundesland	Hessen
Auftraggeber	Amtsgericht Dieburg
Aktenzeichen	30 K 9/25
Gutachter/in	Oliver M. Margraf
Wertermittlungsstichtag	10.04.2026
Qualitätsstichtag	10.04.2026



Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

470.000 EUR

3.750 EUR/m² WNfl.

Dieses Gutachten enthält 64 Seiten mit 85273 Zeichen (95841 inkl. Leerzeichen) inkl. Anlagen.

Zusammenfassende Darstellung

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um das Volleigentum an einem 502 m² großen Grundstück (Flurstück 166) in einer leicht überdurchschnittlichen Mikrolage der hessischen Gemeinde Münster (Landkreis Darmstadt-Dieburg). Das Grundstück ist mit einer ca. 1969 erstellten Wohnimmobilie bebaut. Das in Massivbauweise unter einem Satteldach errichtete, voll unterkellerte und eingeschossige Einfamilienhaus mit voll ausgebautem Dachgeschoss verfügt über eine Wohnfläche von ca. 125,39 m². Das Objekt wurde ab 2012 in weiten Teilen modernisiert, weist jedoch im Bereich des Untergeschosses einen instandsetzungsbedürftigen Unterhaltungsstau (Feuchtigkeitsschäden) auf.

Margraf & Partner
Friedhofstraße 15
63150 Heusenstamm

Tel.: 06106 666 111
Fax.: 06106 6398544

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

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)

Zusammenfassung des Wertermittlungsergebnisses

		Marktwert § 194 BauGB
Werte	Bodenwert Sachwert	276.100 469.000
Marktwert	Ableitung vom Sachwert	**470.000**
Vergleichsparameter	EUR/m² WNfl.	3.750
Mietfläche	Wohnfläche Nutzfläche Σ	125,39m² 125,39m²

Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

Eigentümer/in	Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine personenbezogenen Daten veröffentlicht.
Grundbuchauszug vom	03.04.2025
Amtsgericht	Dieburg
Grundbuch von	Münster

Lfd. Nr.:	Flur:	Flurstück:	Fläche:
1	14	166	502,00 m²

Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche: m² x EUR/m²	+	Nebenfläche 1: m² x EUR/m²	+	Nebenfläche 2: m² x EUR/m²	rentierl. Anteil:	Bodenwert:
Flurstück 166	502 x 550,00					Ja	276.100 EUR

Grundstücksfläche lt. Grundbuch	502,00 m²
davon zu bewerten	502,00 m²

Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
Einfamilienhaus	1969	80 Jahre	26 Jahre	312,88 m² BGF
Garage	1969	60 Jahre	19 Jahre	1,00 Stk.

Inhaltsverzeichnis

1. Auftraggeber und Zweck der Gutachtenerstellung 5
2. Grundlagen der Wertermittlung 5
Ortstermin und Besichtigung 7
Vorliegende bewertungsrelevante Unterlagen und Informationen 7
3. Grundbuch, Rechte und Belastungen 8
Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II 8
4. Beschreibung und Beurteilung 9
Angaben zur Makro- und Mikrolage 9
Grundstücksbeschreibung 12
Gebäudebeschreibung 15
5. Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt 20
6. Beschreibung der Wertermittlungsverfahren 23
Auswahl des Wertermittlungsverfahrens 24
7. Ermittlung des Bodenwertes 25
Methodik der Bodenwertermittlung 25
Bewertungsparameter der Bodenwertermittlung 26
8. Ermittlung des Sachwertes 29
Methodik der Sachwertermittlung 29
Sachwertermittlung 30
Bewertungsparameter der Sachwertermittlung 33
9. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) 37
10. Ergebnis Marktwert (Verkehrswert) 40
11. Anlagenverzeichnis 42
Fotodokumentation 42
Lageplan, Karten, Grundrisspläne (nicht detailgetreu) 51
Allgemeine Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung 55
Wesentliche rechtliche Grundlagen 59
Abkürzungsverzeichnis 60
Literaturverzeichnis 62

1. Auftraggeber und Zweck der Gutachtenerstellung

Auftraggeber

Amtsgericht Dieburg

Eigentümer gemäß Grundbuch

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine personenbezogenen Daten veröffentlicht.

Zweck der Gutachtenerstellung

Das vorliegende Wertgutachten hat die Aufgabe, den Verkehrswert des vorgenannten Bewertungsgegenstandes im Sinne des § 194 Baugesetzbuch (BauGB) objektiv und marktgerecht zu bestimmen. Es dient primär der Vorbereitung der gerichtlichen Entscheidung über die Festsetzung des Verkehrswertes nach § 74a Abs. 5 ZVG im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

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.

Rechte an Karten und Kartenausschnitten

Die im Gutachten enthaltenen Karten und Kartenausschnitte sind urheberrechtlich geschützte Produkte Dritter. Sie wurden ausschließlich für dieses Gutachten und dessen Druckversion lizenziert. Eine darüber hinausgehende Nutzung ist unzulässig. Die erforderlichen Nutzungsrechte liegen im Rahmen des Gutachtens vor. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung ist ohne ausdrückliche Genehmigung nicht gestattet und kann zu Schadensersatzforderungen führen.

Urheberrecht

Der Sachverständige besitzt das Urheberrecht an diesem Gutachten einschließlich aller Anhänge. Das Gutachten ist ausschließlich für den Auftraggeber bestimmt.

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: 10.04.2026
Besichtigungsumfang: Innen- und Außenbesichtigung

Das Bewertungsgrundstück wurde vom Sachverständigen am 10.04.2026 gemeinsam mit dem Eigentümer besichtigt.

Im Rahmen des Ortstermins wurde einer der Verfahrensparteien der Zugang zum Bewertungsobjekt untersagt. Der Sachverständige wies die Anwesenden darauf hin, dass unter diesen Voraussetzungen eine ordnungsgemäße und neutrale Durchführung des Ortstermins nicht möglich ist und dieser andernfalls zwingend abzubrechen sei. Im Anschluss an diese Aufklärung erklärten die Miteigentümerin sowie ihr anwesender Rechtsanwalt ausdrücklich den Verzicht auf ihr Recht zur weiteren Teilnahme am Ortstermin. Nach diesem Verzicht konnte die Besichtigung des Bewertungsobjekts fortgesetzt und planmäßig durchgeführt werden. Während des Ortstermins fertigte der Sachverständige handschriftliche Notizen an, erstellte mittels Diktiergerät ein mündliches Protokoll und nahm Fotografien zur Dokumentation des Istzustands auf.

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit der baulichen Anlagen sowie des Grund und Bodens beruhen ausschließlich auf den vorgelegten und eingeholten Unterlagen sowie auf der Inaugenscheinnahme. Baugrund-, Altlasten- und Kampfmitteluntersuchungen wurden nicht durchgeführt und sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sämtliche Feststellungen allein auf der Inaugenscheinnahme beruhen. Es wird vorausgesetzt – ohne eigene Prüfung durch den Sachverständigen –, dass bei Errichtung der baulichen Anlagen sowie bei späteren Bau- oder Modernisierungsmaßnahmen die einschlägigen Vorschriften, DIN-Normen sowie die Vorgaben der Tragwerksplanung, des Brandschutzes, des Schall- und Wärmeschutzes eingehalten wurden.

Vorliegende bewertungsrelevante Unterlagen und Informationen

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

Art der Unterlage:	Status:	Zusatz:	angefordert:	erhalten:	Dokument vom:
Ansichten	vorhanden			17.07.2025	16.09.1968
Auskunft Altlastenverzeichnis	vorhanden			17.07.2025	15.07.2025
Auskunft Baulastenverzeichnis	vorhanden			17.07.2025	15.07.2025
Auskunft Bauplanungsrecht	vorhanden	Internetrecherche		17.07.2025	
Flurkarte	vorhanden			17.07.2025	18.09.2025
Flächenberechnungen	vorhanden			17.07.2025	16.09.1968
Grundbuchblatt	vorhanden			17.07.2025	03.04.2025
Grundrissplan	vorhanden			17.07.2025	16.09.1968
Grundstücksmarktbericht	vorhanden	2025		17.07.2025	
Paket Unwetterrisiko	vorhanden	Bestellnr. 03687729	18.09.2025	18.09.2025	18.09.2025

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 03.04.2025.

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

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m²
	2754	1	Münster	14	166	502,00

Gesamtfläche 502,00 m²
davon zu bewerten: 502,00 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 03.04.2025 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 Wertermittlungsstichtag als Eigentümer/in verzeichnet:

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine personenbezogenen Daten veröffentlicht.

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

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert EUR
2754		1	166		Keine wertbeeinflussenden Eintragungen	

4. Beschreibung und Beurteilung

Angaben zur Makro- und Mikrolage

Mikrolagerating	**leicht überdurchschnittlich**

Gemeinde/Stadtteil/Umfeld

Stadt-/Ortsteil	Münster (Hessen)		
Lage	nördlich	des Zentrums / des Hauptortes	
Umgebungsbebauung - Nutzungsart	überwiegend wohnwirtschaftlich		
Umgebungsbebauung - Bauweise	offen		
Bereich nach BauGB	im Zusammenhang bebauter Ortsteil (§34)		
Gebiet nach BauNVO	allgemeines Wohngebiet		
Immissionsbelastung	ruhig		
Image des Quartiers	leicht überdurchschnittlich		
Parkplatzsituation	entspannt		

Versorgungseinrichtungen/Dienstleistungen

Dienstleistungs- u. Nahversorgungslage	leicht überdurchschnittlich		
Nahversorger	1,1 km		
ärztliche Primärversorgung	1,0 km	Zahnmediziner	1,0 km
Facharztzentrum/Krankenhaus	3,5 km	Apotheke	1,0 km

Bildung/Freizeit

Kindertagesstätte	0,5 km	weiterführende Schulen	1,5 km
Grundschule	0,9 km	Gymnasium	4,7 km
Hochschule/Universität	9,5 km		
Freizeit- u. Kultureinrichtungen	0,2 km	Grünflächen u. Naherholung	0,2 km

Verkehrsanbindung/alternative Mobilität

Anschluss Regionalbahnhof	1,3 km	Anschluss ÖPNV	0,5 km
Anschluss Bundesstraße	1,5 km		
Ausbau des Radwegenetzes	gut		
mobilitätsförd. Sharing-Angebote	gut		
Ausbaugrad des E-Ladenetzes	mäßig		

Einschätzung der Infrastruktur

Soziale Infrastruktur	gut
Ökologische Infrastruktur	leicht überdurchschnittlich
Quelle	Fahrländer Partner AG
Datum des Abrufs	18.09.2025

Gemeinde / Stadtteil / Straße	Münster ist Grundzentrum und Kommune im Landkreis Darmstadt-Dieburg in Hessen und zeichnet sich durch seine räumliche Lage am südöstlichen Rand des Rhein-Main-Gebietes aus. Trotz des ländlichen Charakters bietet Münster gute Anbindung in die umliegenden Ballungsgebiete Darmstadt, Frankfurt und Aschaffenburg. Die Gemeinde besteht aus drei Ortsteilen (Münster, Altheim und Breitefeld). Münster grenzt an die Gemeinden Eppertshausen und Messel sowie an die Städte Babenhausen, Dieburg und Groß-Umstadt. Das Bewertungsgrundstück befindet sich südöstlich des Ortszentrums. Die Zufahrt erfolgt über die Berliner Straße in die nach Osten abzweigende Trautenauer Straße.
Objektumfeld	Die Umgebungsbebauung ist geprägt von überwiegend Wohnimmobilien mit bis zu zwei Vollgeschossen.
Umwelteinflüsse	Während der Objektbesichtigung wurden keine für die bewertete Nutzung erkennbaren wertbeeinflussenden Beeinträchtigungen festgestellt..
ÖPNV-Anbindung	Münster liegt an der Rodgaubahn (Frankfurt–Dreieich–Buchschlag–Rödermark/Ober-Roden–Dieburg). Zudem verkehren ab Münster die Buslinien 679, 674 in Richtung Rödermark, Dieburg, Reinheim und die Buslinien 684 und 674 (über Dieburg) nach Darmstadt. Der Bahnhof liegt rd. 1,5 km vom Bewertungsgrundstück entfernt.
Straßennetz	Das Gesamtgefüge der einzelnen Straßen innerhalb des Verkehrsraums ist als leicht überdurchschnittlich zu beurteilen. Für den Individualverkehr besteht über die Bundesstraße B26 und B45 eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz.
Parkplatzsituation	Im Umfeld des Bewertungsobjektes stehen straßenbegleitend Pkw-Stellplätze zur Verfügung.
Versorgungsmöglichkeiten	Geschäfte des täglichen Bedarfs, Dienstleister sowie die Gastronomie sind im weiteren Umfeld bzw. mit geringem Zeitaufwand mit Pkw und ÖPNV erreichbar. Soziale Einrichtungen sowie Schulen sind in ausreichender Anzahl vorhanden.
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 überdurchschnittlich** In Bezug auf die Mikrolage handelt es sich um ein durchschnittliches Wohngebiet des inneren Stadtbereichs mit überwiegend offener Bauweise, das durch eine geringe Wohndichte gekennzeichnet ist. Das Straßenbild ist insgesamt normal, der Gebäudezustand der Umgebungsbebauung ist durchschnittlich. Es sind ausreichende Grün- und Freiflächen vorhanden.

Es bestehen gute Einkaufsmöglichkeiten und gutem Verkehrsanschluss. *Beeinträchtigung durch Geräusch-/ Geruchsbelästigungen von Industrie und Gewerbe ist nicht feststellbar.*

Insgesamt bietet der Standort ein solides Potenzial für Nutzer mit Fokus auf gute Erreichbarkeit und moderate Mietpreise.

Grundstücksbeschreibung

Grundstücksmerkmale

Gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV sind im Rahmen der Wertermittlung insbesondere folgende Grundstücksmerkmale besonders zu berücksichtigen:

- 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 vorliegenden Grundbuchauszugs und des amtlichen Lageplans eindeutig nachvollziehbar.

Grundstücksform

regelmäßig
Eckgrundstück
günstiger Zuschnitt

Straßenfront

ca. 20 m (entlang der Erschließungsstraße)

Mittlere Tiefe

ca. 25 m

Topografische Lage

nahezu eben

Höhenlage zur Straße

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Es besteht keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes.

Erschließung

Eine konkrete Auskunft zu etwaigen noch offenen Erschließungsbeiträgen liegt nicht vor. Nach dem Eindruck der Ortsbesichtigung handelt es sich bei der Erschließungsstraße um eine ortsübliche, historisch ausgebaute Straße. Weitere Ausbaumaßnahmen sind derzeit nicht bekannt. Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass sämtliche Erschließungskosten sowie abgabenrechtlichen Verpflichtungen gemäß BauGB und KAG beglichen 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 amtliche Auskunft zur Kampfmittelfreiheit liegt nicht vor..

Bodenbeschaffenheit

Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grunds und Bodens hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Bei der Ortsbesichtigung konnten keinerlei Hinweise auf einen nicht tragfesten

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

Baulasten

Gemäß vorliegendem Auszug aus dem Baulastenverzeichnis sind keine Eintragungen vorhanden.

Überbau

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

Wohnungsbindung

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

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren

Eintragungen zu Umlegungs-, Flurbereinigungs- oder Sanierungsverfahren sind in Abteilung II des Grundbuchs **nicht** vermerkt. Ohne weitergehende Prüfung wird unterstellt, dass das Grundstück nicht Gegenstand eines Bodenordnungsverfahrens 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.

Wohnungsbindung

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

Baurecht

Gemäß der Auskunft des Internetportals liegt das Grundstück im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 7 mit folgenden Festsetzungen:

Art der Nutzung	allgemeine Wohngebiete (WA)
Vollgeschosse	II
Grundflächenzahl (GRZ)	keine Angaben
Geschossflächenzahl (GFZ)	keine Angaben
Bauweise	offen

Für das bewertete Flurstück setzt der Bebauungsplan keine Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) fest. Maßgeblich für die Ermittlung der zulässigen Größe der Grund- und Geschossfläche sind die Baugrenzen und Baulinien, die aus dem Bebauungsplan entnehmbar sind.

Die Baugenehmigung sowie der Gebrauchsabnahmenachweis liegen nicht vor.

Mögliche bauliche Erweiterbarkeit

Im Hinblick auf weitere Bebauungsmöglichkeiten des Grundstücks erscheint entsprechend der Lage und Größe des bestehenden Gebäudes und unter Berücksichtigung des Baurechts 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 oder Beschränkungen sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Aufgrund der örtlichen Lage können jedoch landestypische oder nachbarschaftsbezogene Rechte (z. B. Wegerechte, Grenznutzungen) nicht vollständig ausgeschlossen werden. Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass etwaige Belastungen ortsüblich sind und den Wert nicht wesentlich beeinflussen. Sollte sich herausstellen, dass wertbeeinflussende Rechte oder Lasten bestehen, wäre das Gutachten entsprechend zu korrigieren.

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):	1969
Ausstattungsstufe:	mittel (2,86)
Gebäudemaß / Anzahl:	313 m² BGF

1 Einfamilienhaus:

Modernisierungsmaßnahmen:	Jahr:	Umfang:
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	1990	überwiegend
Modernisierung der Fenster	2013	mittel
Modernisierung der Leitungssysteme (Gas, Wasser, Strom, Abwasser)	2013	mittel
Modernisierung der Heizungsanlage	2013	mittel
Modernisierung von Bädern	2013	mittel
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden	2013	mittel

Modernisierungsgrad zum Wertermittlungsstichtag:	einfach - 3 Punkt(e)
Restnutzungsdauer nach Gebäudealter:	23 Jahr(e)
Modifizierte Restnutzungsdauer:	26 Jahr(e)

Bautechnische Kurzübersicht:

Anzahl der oberirdischen Geschosse: 1 (zuzüglich ausgebautes Dachgeschoss)
Unterkellerung: ja
Fundamente/Gründung: nicht bekannt
Umfassungswände und Innenwände: Massivbauweise
Geschossdecken: Beton
Fassade: Putzfassade
Dachform und Dacheindeckung: Satteldach mit Ziegeleindeckung
Instandhaltungsstau: vorhanden (Feuchtigkeitsschäden, Putzabplatzungen, Außenanlagen)

1. Außenbereich und Gebäudehülle

Fassade & Dach: Die Außenwände bestehen aus einschaligem Mauerwerk und sind mit einer hellen Putzfassade versehen, wobei der Sockelbereich nicht abschließend fertiggestellt ist und einen grauen Putz aufweist. Das Gebäude verfügt über ein Satteldach mit einer dunklen Eindeckung aus Betondachsteinen. Die vorgehängten Entwässerungssysteme wie Dachrinnen und Fallrohre bestehen aus Zinkblech. Der Erhaltungszustand der Gebäudehülle ist augenscheinlich leicht unterdurchschnittlich, da Putzabplatzungen im Bereich des Sockels und der Terrasseneinfassung feststellbar sind.

Eingangsbereich, Fenster & Sonnenschutz:
Der leicht erhöhte Eingangsbereich ist über eine Außentreppe erreichbar und mit einer Überdachung als Stahlkonstruktion ausgestattet. Die Hauseingangstüranlage ist als massive Holztür mit Lichtausschnitten und feststehenden Seitenelementen ausgeführt. Die Fenster im Erd- und Dachgeschoss bestehen aus Holz-Aluminium-Konstruktionen mit 3-fach-Isolierverglasung (Schallschutz), während im Kellergeschoss Kunststofffenster verbaut sind. Als Sonnenschutz dienen außenliegende Kunststoffrollläden.

Außenanlagen & Stellplätze:
Die Zuwegungen im offenen Vorgartenbereich sind teilweise unfertig mit Schottersteinen belegt, die Hauszugangsflächen und Teile der Terrasse sind mit Knochenverbundsteinen beziehungsweise Waschbetonplatten befestigt.

Das Grundstück ist straßenseitig mit einem provisorischen Bauzaun aus Metall, ansonsten mit einem Maschendrahtzaun sowie Gitterzaunelementen mit Tor eingefriedet. Die Bepflanzung besteht primär aus Rasenflächen. Im rückwärtigen Gartenbereich befindet sich eine am Haus angebaute Terrassenüberdachung (Baujahr 2014) in Pultdachform mit imprägniertem Holzgebälk, Acrylglaseindeckung und Entwässerungsrinne in einem guten Zustand. Für das Abstellen von Fahrzeugen steht eine angebaute Einzelgarage (Baujahr 1969) in Massivbauweise mit Betonflachdach, elektrischem Rolltor und Metallzugangstür zur Verfügung.

2. Innenbereich, vertikale Erschließung und Raumeinteilung

Vertikale Erschließung: Die Geschosse werden über eine massive Treppenanlage mit Natursteinbelag verbunden. Das Treppengeländer verfügt über einen Holzhandlauf sowie im weiteren Verlauf über Metallstreben.

Innenausstattung & Sonderbauteile:
Die Bodenbeläge in den Wohnräumen variieren zwischen Fliesen, Parkett, Marmor, Kork, Laminat und Vinylböden. Die Wände sind überwiegend tapeziert, gefliest oder verputzt und gestrichen. Die

Deckenflächen sind verputzt, mit Gipskarton verkleidet oder mit hellen Holzpaneelen versehen, teilweise sind Deckenspots integriert.

Innentüren: Es sind erneuerte glatte Innentüren aus Holzfurnier mit weißen Oberflächen, entsprechenden Holzzargen und teils mit Glasfüllung verbaut. Eine verglaste Flurtür weist einen sichtbaren Riss in der Glasscheibe auf.

Sonderausstattungen: Es sind keine wesentlichen Sonderausstattungen vorhanden. Es ist eine Einbauküche in einfacher Qualität verbaut.

Geschossweise Detaillierung:
KG: Das Kellergeschoss umfasst einen Flur, den Heizungsraum, einen Trockenraum, einen Waschraum sowie zwei Abstellräume. Das Außenmauerwerk wurde 2020 nachträglich von außen abgedichtet.

EG: Das Erdgeschoss dient wohnwirtschaftlichen Zwecken und beinhaltet eine Diele, die Küche, den Wohn- und Essbereich, ein Badezimmer, zwei weitere Zimmer sowie den Zugang zur Terrasse.

DG: Das Dachgeschoss wurde 2015/2016 komplett ausgebaut und bietet Flächen für einen Flur, zwei Kinderzimmer, ein Duschbad und einen kleinen Abstellraum.

3. Sanitäreinrichtungen und Technische Gebäudeausrüstung

Sanitär: Die sanitären Anlagen wurden im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen erneuert und weisen eine gute Ausstattung und Qualität auf. Das vergrößerte Badezimmer im Erdgeschoss ist mit hellen Wandfliesen, dunklen Bodenfliesen, einer eingefliesten Badewanne, einem wandhängenden WC sowie einem Waschtisch mit Schrank ausgestattet. Das Duschbad im Dachgeschoss verfügt über ein Dachflächenfenster, eine eingebaute Dusche, ein wandhängendes WC sowie einen Waschtisch mit Schrank.

Heizung & TGA: Die Beheizung sowie die Warmwasserversorgung erfolgen über eine Gas-Zentralheizung als Pumpenheizung des Fabrikats Viessmann (Kesselbaujahr 1994). Die Wärmeübergabe in den Wohnräumen wird über erneuerte Flachheizkörper mit Thermostatventilen gewährleistet. Die Wasserversorgung erfolgt zentral über das öffentliche Trinkwassernetz, ergänzt durch eine Brunnenanlage (ggf. Zisterne) zur Regenwassernutzung. Die Elektroinstallation wurde nach dem Erwerb der Immobilie vollständig erneuert und weist einen durchschnittlichen, zeitgemäßen Standard auf.

4. Wertrelevante Zusatzangaben und Beurteilung

Energetische Gebäudequalität: Ein Energieausweis liegt nicht vor. Das Gebäude entspricht im Ursprung nicht den aktuellen energetischen Anforderungen. Da das Baujahr in das Wertermittlungsverfahren wertrelevant eingeht, wird die vorliegende übliche Energieeffizienz ausreichend berücksichtigt. Das einschalige Mauerwerk weist keine zusätzliche Fassadendämmung auf, jedoch wurde die Wärmedämmung im Dachgeschoss im Zuge des Ausbaus verbessert.

Modernisierung: Das Gebäude wurde in der jüngeren Vergangenheit (ab 2012) umfangreich modernisiert. Zu den wesentlichen Maßnahmen zählen der Einbau von dreifach isolierverglasten Holz-Aluminium-Fenstern (2013), die Erneuerung der Leitungsnetze für Gas, Wasser und Strom (2013), die Installation einer neuen Sanitärausstattung in

beiden Bädern (2013) sowie der vollständige Dachgeschossausbau inklusive verbesserter Wärmedämmung (2015/2016). Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung (Kesselbaujahr 1994). In der Gesamtschau wird der Modernisierungsgrad zum Wertermittlungsstichtag als „mittel“ eingestuft, was in der Wertermittlungssystematik einer Standardstufe von 2,86 entspricht.

Wirtschaftliche Wertminderungen: Es sind keine erheblichen wirtschaftlichen Wertminderungen erkennbar.

Nebengebäude/-flächen: Im Außenbereich befinden sich ein Holzschuppen, die Terrassenüberdachung sowie die Garage.

Flächennachvollzug: Eine qualifizierte Flächenberechnung liegt nicht vor. Die Flächen wurden den vorliegenden Grundrissplänen entnommen, plausibilisiert und für in Ordnung empfunden. Das Gebäude verfügt über eine Bruttogrundfläche (BGF) von ca. 284 m² (davon oberirdisch ca. 179 m²). Ein örtliches Aufmaß ist nicht vorgenommen worden. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Flächenangaben wird nicht übernommen.

Bau- und Unterhaltungszustand (Reparaturstau): Ohne Anspruch auf Vollständigkeit besteht nach Auskunft im Ortstermin und soweit augenscheinlich feststellbar nachfolgender Instandhaltungsstau:

Deutliche Feuchtigkeitsschäden und Putzabplatzungen an den Innenseiten der Kelleraußenwände.
Lokale Putzabplatzungen im Sockelbereich der Fassade sowie an Bauteilübergängen im Außenbereich.
Gerissene Verglasung an einer Innentür im Treppenhaus.
Die Heizungsanlage nähert sich dem Ende ihrer typischen wirtschaftlichen Nutzungsdauer. Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadensachverständigen wird empfohlen. Der Reparaturstau wird durch Wertabschläge in marktgerechter Höhe als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nachfolgend berücksichtigt.

Beurteilung der Objektqualität:

Die Immobilie weist einen zweckmäßigen, gut gegliederten und funktionalen Grundriss auf, der den heutigen Anforderungen an Wohnkomfort und Raumqualität entspricht. Die Wohn- und Schlafbereiche sind sinnvoll voneinander getrennt, und alle Räume weisen eine gute Belichtung sowie natürliche Belüftung auf. Teile der technischen Infrastruktur, insbesondere die Sanitärbereiche, die Elektroverteilung und die Fensteranlagen, wurden bereits modernisiert und entsprechen zeitgemäßen Ansprüchen. Dem gegenüber stehen deutliche Instandhaltungsrückstände im Bereich des Untergeschosses hinsichtlich aufsteigender oder eindringender Feuchtigkeit, die sich potenziell mindernd auf die bauliche Substanz auswirken, sowie die Überalterung der Heizungsanlage. In der Gesamtschau ordnet sich das Gebäude in das untere Mittelfeld aktueller Marktanforderungen ein. Die Objektqualität wird insgesamt als durchschnittlich bis leicht unterdurchschnittlich eingestuft.

Bezeichnung	Länge m		Breite m		Summe	Faktor	Wfl. m² ca.	Nfl. m² ca.
Untergeschoss								
Flur	0,00	x	0,00	=	9,10	0,97	8,83 m²	8,56 m²
Kellerraum	0,00	x	0,00	=	11,04	0,97	10,71 m²	10,39 m²
Kellerraum	0,00	x	0,00	=	16,42	0,97	15,93 m²	15,45 m²
Heizungsraum	0,00	x	0,00	=	7,79	0,97	7,56 m²	7,33 m²
Kellerraum	0,00	x	0,00	=	12,78	0,97	12,40 m²	12,02 m²
Kellerraum	0,00	x	0,00	=	20,74	0,97	20,12 m²	19,51 m²
Erdgeschoss								
Flur	0,00	x	0,00	=	4,90	0,97	4,75 m²	
Gästezimmer	0,00	x	0,00	=	11,04	0,97	10,71 m²	
Bad	0,00	x	0,00	=	4,20	0,97	4,07 m²	
Schlafzimmer	0,00	x	0,00	=	16,42	0,97	15,93 m²	
Küche	0,00	x	0,00	=	7,79	0,97	7,56 m²	
Esszimmer	0,00	x	0,00	=	12,78	0,97	12,40 m²	
Wohnzimmer	0,00	x	0,00	=	20,74	0,97	20,12 m²	
Dachgeschoss	Für das Dachgeschoss liegt kein Grundrissplan vor							
Flur	Es werden die Flächen vom Erdgeschoss zugrunde gelegt.							
Summe	0,00	x	0,00	=	75,53	0,66	49,85 m²	

Summe ca.	
Wohnfläche	125,39 m²
Neben-/Nutzflächen	73,27 m²
Summe ca.	**198,65 m²**
Nutzflächenfaktor	0,7
BGF UG bis DG ca. (zur Plausibilisierung)	284 €/m²
Grundstücksgröße	502 €/m²
oberirdische BGF	179 €/m²
wGFZ tatsächlich	0,4

Hinweis: Die in den Leistungsphasen der Objektplanung gemäß HOAI zu erstellenden Zeichnungen können je nach Planungsstand aufgrund der konkreter werdenden Tragwerks- und Technikplanungen Abweichungen enthalten, die gemessen am bestehenden oder baulich realisierten Objekt Ungenauigkeitswerte von 80 bis 97 % aufweisen können, nicht zuletzt auch durch sich ändernde Bauherrenwünsche. In Anbetracht der Vielzahl von Parametern zur Flächenberechnung und Flächenbemessung kann es nicht ausbleiben, dass ein und dieselbe Grundfläche je nach Lebenszyklusphasen unterschiedliche Größen ergibt.

5. Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt

Allgemeine Marktentwicklung[1]

Der Anstieg der Immobilienpreise in Deutschland setzte sich auch im zweiten Quartal 2025 fort: Der Immobilienpreisindex des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahresquartal um 3,9 % auf 182,4 Punkte. Gegenüber dem ersten Quartal dieses Jahres belief sich das Plus auf 1,0 %.

Die dem vdp-Index zugrunde liegenden Zahlen werden seit 2010 Quartal für Quartal von vdpResearch erhoben. Sie decken die Preisentwicklungen auf dem gesamten deutschen Markt für Wohn-, Büro- und Einzelhandelsimmobilien ab und basieren - im Gegensatz zu anderen Preisindizes - auf der Auswertung echter Immobilientransaktionsdaten von mehr als 700 Kreditinstituten.

Wie in den Quartalen zuvor zeichneten vor allem die **Wohnimmobilienpreise** verantwortlich für den Preisanstieg im zweiten Quartal. Sie legten gegenüber dem Vorjahresquartal um durchschnittlich 4,1 % und gegenüber dem direkten Vorquartal um 1,1 % zu. Der Zuwachs bei den **Gewerbeimmobilienpreisen**, die sich aus Büro- und Einzelhandelsimmobilienpreisen zusammensetzen, fiel mit 2,9 % auf Jahressicht und 1,0 % auf Quartalssicht ebenfalls deutlich, aber im Vergleich etwas geringer aus.

Die Immobilienpreise sind jetzt das fünfte Quartal in Folge angestiegen, wobei die Preise für Wohnimmobilien die Entwicklung weiterhin treiben. Die Dynamik der Wohnimmobilienpreise hat erneut zugenommen, was eindeutig auf die äußerst angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt zurückzuführen ist." In einer Zeit, in der die Baufertigstellungen zuletzt deutlich zurückgegangen seien, interessierten sich immer mehr Kaufwillige für wenige am Markt angebotene Wohnobjekte - das treibe die Preise weiter in die Höhe.

Wohnimmobilien
Zum Anziehen der Wohnimmobilienpreisegegenüber dem Vorjahr um insgesamt 4,1 % trug besonders die Entwicklung der Preise für Mehrfamilienhäuser bei, die in dem Zeitraum ein Plus in Höhe von 5,6 % gegenüber dem zweiten Quartal 2024 aufwiesen. Das selbst genutzte Wohneigentum, bestehend aus Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen, verteuerte sich im Jahresvergleich um 2,6 %. Ein ähnliches Bild zeigte sich auch beim Vergleich zum direkten Vorquartal: Der Preisanstieg bei Mehrfamilienhäusern lag mit 1,3 % spürbar über dem Preiszuwachs bei selbst genutztem Wohneigentum (0,8 %).

Der sich weiter zuspitzende Wohnungsmangel ließ auch die Neuvertragsmieten in Mehrfamilienhäusern im zweiten Quartal 2025 weiter steigen. Mit 3,5 % im Jahresvergleich fiel die Zunahme allerdings etwas weniger dynamisch aus als im direkten Vorquartal (4,3 %). Gemessen am vdp-Index für Liegenschaftszinsen, verringerten sich die Renditen von Mietobjekten im Vorjahresvergleich um 1,9 % - eine Konsequenz aus den relativ zur Preisentwicklung geringeren Mietsteigerungen.

Fazit zur Marktsituation

Der deutsche Immobilienmarkt befindet sich weiterhin in einer Phase struktureller Unsicherheit. Geopolitische Spannungen, eine

[1] gemäß Immobilienpreisindex des VDP im 2. Quartal 2025

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. 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

Die allgemeine Marktentwicklung in Südhessen zeigt, dass die anhaltende Attraktivität von Immobilien in den zurückliegenden Jahren zu einer hohen Nachfrage und teils starken Preissteigerungen geführt hatte, bevor diese Entwicklung im Laufe des Jahres 2022 endete. Nach einem deutlichen Rückgang der getätigten Kaufvertragsgeschäfte und Geldumsätze in den Jahren 2022 und 2023 erholte sich der Immobilienmarkt in der zweiten Hälfte des Jahres 2024 spürbar. Dieser Aufschwung setzte sich im Jahr 2025 fort und zeigte sich durch einen leichten Anstieg bei den registrierten Immobilientransaktionen sowie durch moderate Preissteigerungen bei den Wohnimmobilien.

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2026, Seite 18

Vergleichsfaktoren

Es wurden die regionalen Vergleichsfaktoren (Gebäudefaktoren) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser analysiert. Die ausgewerteten Referenzobjekte weisen eine durchschnittliche Wohnfläche von 160 m² sowie eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 700 m² auf. Das mittlere Baujahr der erfassten Kauffälle datiert auf 1980, Der durchschnittliche Bodenwert der Referenzobjekte liegt bei 550 €/m². Aus dieser Datenbasis leitet der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Kaufpreis (Vergleichsfaktor) von 3.651 € pro m² Wohnfläche ab.

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2026, Seite 106

Gemeindedarstellung (Münster (Hessen))

Im Landkreis Darmstadt-Dieburg wurden im Jahr 2025 insgesamt 2.551 Verträge registriert (Vorjahr: 2.454 Verträge), davon 1.161 Kaufverträge über bebaute Grundstücke (Vorjahr: 1.084), 579 über unbebaute Grundstücke (Vorjahr: 566) und 811 über Wohnungs- und Teileigentum (Vorjahr: 804). Zwangsversteigerungsverfahren wurden 19 erfasst (Vorjahr: 26). Der Geldumsatz aus Kaufvertragspreisen belief sich auf 965 Mio. € (Vorjahr: 983 Mio. €) und verzeichnete damit einen leichten Rückgang, während die Anzahl der Transaktionen moderat anstieg.

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreis Darmstadt-Dieburg ergab die Auswertung von 378 Kauffällen einen durchschnittlichen Kaufpreis von 517.000 € bei einem durchschnittlichen Bodenrichtwert von 500 €/m², einer mittleren Grundstücksgröße von

630 m², einer durchschnittlichen Wohnfläche von 170 m² und einem mittleren Baujahr 1979.
Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften lagen 87 Kauffälle vor, mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 460.000 € (Spanne: 274.000 bis 712.000 €), einem mittleren Bodenrichtwert von 550 €/m², einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 300 m², einer durchschnittlichen Wohnfläche von 140 m² und einem mittleren Baujahr 1991.

Gemeindeebene Münster (Hessen)
Die Stadt/Gemeinde Münster (Hessen) war dem Marktbereich 4 zugeordnet, wobei die generalisierten Bodenwerte für Wohnbauflächen in guter Lage mit 600 €/m², in mittlerer Lage mit 535 €/m² und in mäßiger Lage mit 330 €/m² ausgewiesen wurden (Stichtag 01.01.2024).

Im Segment der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser wurden für Münster (Hessen) 24 Kauffälle erfasst. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug 465.000 € (Spanne: 250.000 bis 620.000 €), der mittlere BRW lag bei 490 €/m², die Grundstücksgröße betrug 500 m², die Wohnfläche 160 m² und das mittlere Baujahr war 1979.

Im Segment der Reihenhäuser und Doppelhaushälften wurden für Münster (Hessen) weniger als 3 Kauffälle ausgewertet. Aufgrund der geringen Fallzahl liegen hierzu keine Werte vor.
Quelle: Grundstücksmarktbericht 2026, Seiten 20, 24, 32, 54, 86

Demografische Entwicklung[2]

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.

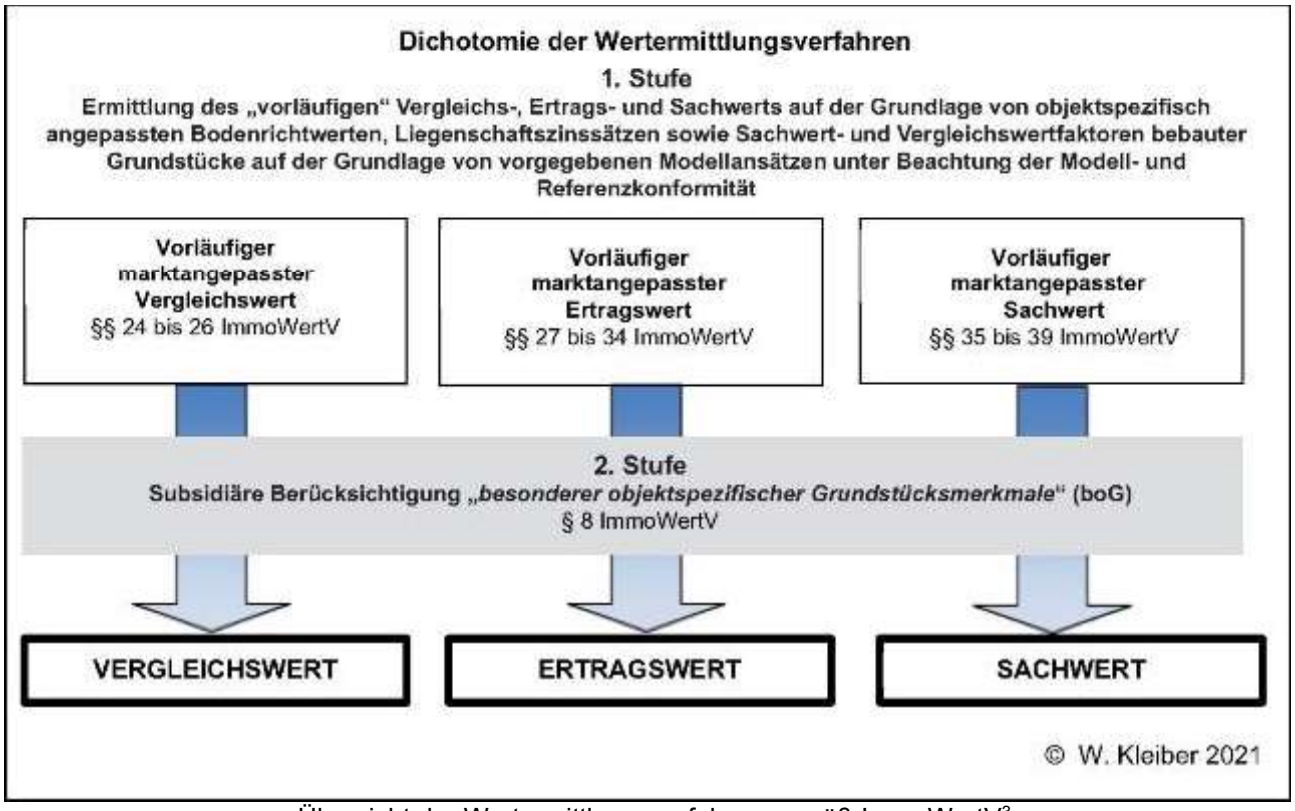
Auch der Main-Taunus-Kreis und die Stadt Frankfurt liegen hinsichtlich ihres Bevölkerungswachstums deutlich über dem Durchschnitt des Regierungsbezirks Darmstadt. Prognosen zufolge werden sowohl die kreisfreien Städte als auch der Main-Taunus-Kreis im Jahr 2050 mehr Einwohner haben als heute.

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

[2] Quelle: http://www.hessen-agentur.de

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 ImmoWertV[3]

[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 Wertermittlungsstichtags umgerechnet werden. Soweit die auf dem Grundstück realisierte Bebauung von der zulässige bzw. lagetypische Bebauung abweicht, ist dies nach Maßgabe der ImmoWertV zu berücksichtigen.

Grundstücksteilfläche		**Hauptfläche**		**Nebenfläche 1**		**Nebenfläche 2**		**rentier-**	**Bodenwert**
Nr.	*Bezeichnung*	*m²*	*EUR/m²*	*m²*	*EUR/m²*	*m²*	*EUR/m²*	**lich***	*EUR*
1	Flurstück 166	502	550,00					Ja	276.100

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

BODENWERT (gesamt) 276.100

Richtwertanpassung
zu 1 Flurstück 166

Bodenrichtwert: 550,00 EUR/m²
Quelle: Bodenrichtwertkarte, erschließungsbeitragsfrei (ebf.), Wohnbaufläche / Stand: 1. Januar 2026

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:

- die örtliche Lage, die Größe und der Zuschnitt des Grundstücks
- die Art und das Maß der baurechtlich festgesetzten Nutzungsmöglichkeiten im Vergleich mit der tatsächlichen Nutzung die Art und Beschaffenheit der Zuwegungen
- die wichtigsten wirtschaftlichen und verkehrstechnischen Verbindungen
- die Anschlussmöglichkeiten an erforderliche Versorgungs- und Entsorgungsleitungen
- die noch anfallenden Erschließungsbeiträge und
- die vorhandenen Richtwerte und Vergleichspreise

Grundlage

Bodenrichtwerte in der Bodenrichtwertzone[4]

Stichtag

1. Januar 2026

Bodenrichtwert

Der zonale Bodenrichtwert (BRW) zum Stichtag 1. Januar 2026 beträgt gemäß Angaben der zuständigen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Bereich des Bewertungsobjektes 550,00 €/m².



Dieser ist bezogen auf den Bewertungsstichtag, als weiterhin aktuell anzusehen.

Richtwertnummer

Entwicklungszustand

Baureifes Land, das nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist.

Art der baulichen Nutzung

Wohnbaufläche

Beitragszustand

erschließungsbeitragsfrei

[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.*

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:

Geschossflächenzahl (wGFZ)[5]	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, 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 Lagemerkmalen 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.

[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.

Baulandreserve

Selbstständig nutzbare Grundstücksteilflächen (Baulandreserve) sind nicht vorhanden.

Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

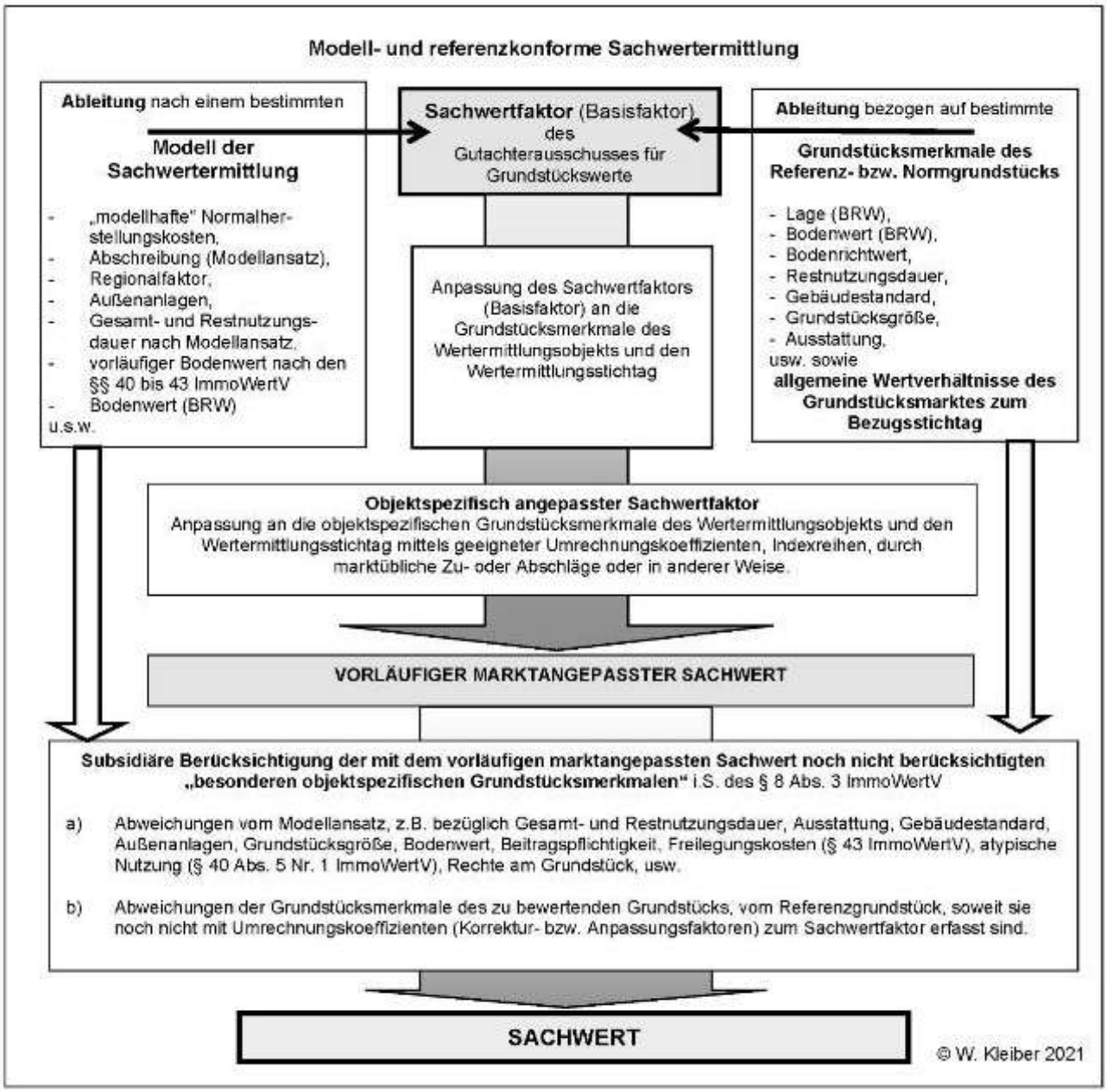
Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Erhebungsstichtag 1. Januar 2026. In dem Zeitraum zwischen dem Erhebungsstichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag haben sich die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen 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 166) abgeleitet und bewertet mit 550,00 €/m². Danach beträgt der Bodenwert insgesamt 276.100 €.

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	Grundstücksteilfl.		Bau-	GND	RND	HK der baulichen Anlagen*			Alterswertmind.		alterswertg. HK
Nr.	Bezeichnung	Nr.	jahr	Jahre		Anzahl	EUR	% BNK	Ansatz	%	EUR
1	Einfamilienhaus	1	1969	80	26	312,88 m² BGF	1.332	17,00	Linear	67,50	158.471
2	Garage	1	1969	60	19	1,00 Stk.	7.500	17,00	Linear	68,34	2.778
											Σ 161.249

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 4. Quartal 2025 = 1,9060

alterswertgeminderte Herstellungskosten		**161.249 EUR**
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00 %	8.062 EUR
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen		**169.311 EUR**
+ Bodenwert		276.100 EUR
vorläufiger Sachwert		**445.411 EUR**

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

vorläufiger Sachwert		445.411 EUR
± Marktanpassung	10,00 %	44.541 EUR
marktangepasster vorläufiger Sachwert		**489.952 EUR**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden		
Reparaturstau / Restfertigstellungskosten		21.000 EUR
Sachwert (ungerundet)		**468.952 EUR**
Sachwert (gerundet)		**469.000 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- / Obergeschosse:	Erdgeschoss
Kellergeschoss:	Keller
Unterkellerungsgrad:	100 %
Ausstattungsstufe:	2,86

Gewerk	**Standardstufe**[1]					**Wägungs-anteil**[2]	**anteiliger Kostenkennwert**
	1	2	3	4	5	%	EUR/m² BGF
Außenwände			1,0			23	163,99
Dach			1,0			15	106,95
Fenster und Außentüren			1,0	1,0		11	86,40
Innenwände und -türen		1,0	1,0			11	73,26
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0	1,0			11	73,26
Fußböden		1,0	1,0			5	33,30
Sanitäreinrichtungen		1,0				9	55,71
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 699

[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:	699 EUR/m² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr:	699 EUR/m² BGF
Indexwert zum Stichtag:	1,9060 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 4. Quartal 2025)
Herstellungskosten zum Stichtag:	1.332 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	Beschreibung	Anz. / Geschosse	Länge m	Breite m	Höhe m	Fläche m²	BGF m²
1	UF bis DG	3,00	9,49	10,99		312,88	312,88
	Summe Einfamilienhaus						312,88

Summe (gesamt) **312,88 m²**

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

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

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

Bewertungsparameter der Sachwertermittlung

Flächen (Bauwert)

Die Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) liegt nicht vor. Die BGF umfasst sämtliche Grundflächen eines Gebäudes, gemessen nach den äußeren Gebäudebegrenzungen einschließlich aller Wände. Gemäß DIN 277 zählen zur BGF alle Geschosse mit eigenständiger baulicher Ebene, begehbarer Geschossdecke und Zugang über eine Treppe.

Die BGF wurde auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen und mittels Nutzflächenfaktoren[6] (NFF) abgeleitet. Dabei ergab sich folgendes Verhältnis:

Die Verhältniszahl von	
∑ Wohnfläche m²	125,39
∑ BGF m² (EG/DG)	179
Verhältniszahl /NFF	0,70

Das ermittelte Verhältnis wird als objekttypisch und angemessen eingestuft. Geringfügige Ungenauigkeiten sind nicht auszuschließen; eine Gewähr für die Flächenangaben wird ausdrücklich nicht übernommen.

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.

Ausstattungsstandard[7]

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.

[6] Der Nutzflächenfaktor (NFF) wird hier definiert als Verhältniszahl = Wohn-/Nutzfläche ÷ BGF.
[7] Die tabellarische Übersicht über die Kostenkennwerte und Beschreibung der Gebäudestandards sind zu finden unter: https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf

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

Baupreisindex

Die Anpassung der Basis-Herstellungskosten an die Preisverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt über den Baupreisindex für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes. Dieser liegt für das 4. Quartal 2025 (Basis 2010=100) bei 190,60 % bzw. dem Faktor 1,9060.

Baunebenkosten (BNK)

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

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

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

Die 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 Restnutzungsdauer

Gemäß Anlage 1 der ImmoWertV 2021 beträgt die Gesamtnutzungsdauer (GND) für ein Einfamilienhaus 80 Jahre. Aufgrund der vorgenommenen Modernisierungen im Dach-, Sanitär- und Fensterbereich wird gutachterlich auf Basis der Anlage 2 ImmoWertV eine verlängerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) von 26 Jahren angesetzt. Die lineare Alterswertminderung beläuft sich somit auf 67,50 %. Für die Einzelgarage ist gemäß Anlage 1 der ImmoWertV 2021 zwingend eine normierte Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren anzusetzen. Bei einer abgeleiteten RND von 19 Jahren ergibt dies eine Alterswertminderung von 68,33 %.

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 (SWF)

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.

Nach dem Grundstücksmarktbericht 2026 wird, abweichend von den Grundstücksmarktberichten der Vorjahre, die Gesamtnutzungsdauer (GND) gemäß Anlage 1 der ImmoWertV 2021 zugrunde gelegt.

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 Wertermittlungsstichtag. Der angepasste Sachwertfaktor wird zur Multiplikation mit dem vorläufigen Sachwert herangezogen, um den marktangepassten Sachwert des Bewertungsobjekts zu bestimmen.

Auswertung Sachwertfaktoren

Im Zuge der Wertermittlung wurde der Sachwertfaktor für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus im Bodenwertbereich von ab 400 €/m² (Landkreis Darmstadt-Dieburg Ost) mit einem vorläufigen Sachwert bis zu 450.000 € analysiert.

Im angegebenen Bereich lagen insgesamt 32 Kauffälle vor. Das Bestimmtheitsmaß (R^2) beträgt 0,20 und verdeutlicht somit eine geringe Aussagekraft der Datengrundlage. Die Standardabweichung des Sachwertfaktors liegt bei ± 0,18, was auf eine geringe Korrelation der Daten hinweist. Die Streuung der Sachwertfaktoren ist erheblich.

Der durchschnittliche vorläufige Sachwert der ausgewerteten Objekte beträgt 592.000 €. Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt bei 570 m², während der angepasste Bodenrichtwert durchschnittlich 500 €/m² beträgt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer

der ausgewerteten Objekte wurde mit durchschnittlich 45 Jahren festgestellt, wobei diese Objekte im Mittel eine Standardstufe von 2,9 aufweisen. Die Bruttogrundfläche liegt im Schnitt bei 340 m², die Wohnfläche beträgt durchschnittlich 170 m². Zusammenfassend ergibt sich ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von 1,09.

Soweit lediglich der durchschnittliche Sachwertfaktor von 1,09 und die durchschnittliche Standardabweichung von ± 0,18 rechnerisch zugrunde gelegt werden, ist ein Sachwertfaktor von 0,91 bis 1,27 als sachgerecht und marktüblich einzustufen.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist ein Abgleich mit den Referenzobjekten erforderlich:

Ø Grundstücksgröße: 570 m²
Ø angepasster Bodenrichtwert: 500 €/m²
Ø wirtschaftliche Restnutzungsdauer: 45 Jahre
Standardstufe: 2,9
Ø Bruttogrundfläche: 340 m²
Ø Wohnfläche: 170 m²
Quelle: Grundstücksmarktbericht 2026, Seite 81

Ermittlung des objektspezifisch angepassten SWF

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 €

Zur Überführung des rein rechnerischen, vorläufigen Sachwerts in einen marktkonformen Sachwert ist die Marktlage zwingend über einen Sachwertfaktor abzubilden (§ 21 ImmoWertV). Die Auswertung regionaler Transaktionsdaten des zuständigen Gutachterausschusses (Landkreis Darmstadt-Dieburg) für vergleichbare Referenzobjekte indiziert in der vorliegenden Bodenwertklasse eine deutliche Nachfrageüberhänge für Bestandsobjekte. Unter sachverständiger Würdigung der objektspezifischen Eigenschaften und der stichtagsbezogenen Marktsituation wird ein Sachwertfaktor von 10,00 % als marktkonform eingestuft.

Ergebnisplausibilisierung

Ausgehend von dem ermittelten Sachwert ergeben sich nachfolgende Werte:

Sachwert €	469.000
Wohnfläche	125,39
EUR/m² Wfl.	3.740

vorläufiger Sachwert €	445.411
Wohnfläche	125,39
EUR/m² Wfl.	3.552

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)

Bauschäden / Baumängel [8]

Ein **Baumangel** entsteht definitionsgemäß während der Bauphase. **Bauschäden** hingegen treten in der Nutzungszeit auf – etwa infolge von Abnutzung, Alterungsprozessen, unzureichender Instandhaltung oder äußeren Einwirkungen wie Wasser- oder Brandschäden. Diese Schäden führen zu einem Instandhaltungsrückstand („Reparaturstau“) und verursachen Instandsetzungskosten, die über den regulären Instandhaltungsaufwand und der Alterswertminderung hinausgehen.

Am Wertermittlungsstichtag werden die wertrelevanten Mängel und Schäden berücksichtigt, soweit sie dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen. Dabei wird eingeschätzt, wie der Markt den Zustand der Liegenschaft und den durch die Mängel bedingten Minderwert im Rahmen der Kaufpreisbildung bewertet. Der Wertminderungsbetrag darf dabei den Wertanteil des betroffenen Bauteils am Gesamtwert des Gebäudes nicht überschreiten.

Die hierfür geschätzten Mängelbeseitigungskosten werden regelmäßig unter Anwendung eines Alterswertminderungssatzes reduziert. Diese altersbedingt geminderten Kosten verlängern jedoch nicht die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Objekts und führen nicht zu einer Wertsteigerung. Alternativ kann ein erheblicher

[8] Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadensachverständigen wird empfohlen

Instandhaltungsrückstand durch eine Verkürzung der Restnutzungsdauer abgebildet werden.

Erfolgt hingegen eine umfassende Modernisierung, kann von einer verlängerten Restnutzungsdauer ausgegangen werden. In diesem Fall wird zur Ermittlung des Werteinflusses auf die vollen Mängelbeseitigungskosten abgestellt, auch wenn diese überschlägig geschätzt wurden.

Wertbeeinflussung durch Bauschäden:

- Durchschnittliche Gebrauchsspuren: Die Beseitigung erfolgt im Rahmen der laufenden Instandhaltung und wird in der Alterswertminderung berücksichtigt.

- Disponible Schadensbeseitigungskosten: Maßnahmen, deren Durchführung im Ermessen des Eigentümers liegt. Ihre Wirtschaftlichkeit und Auswirkung auf den Objektwert sind im Einzelfall zu prüfen.

- Unabweisbare Schadensbeseitigungskosten: Rechtlich oder wirtschaftlich zwingend erforderliche Maßnahmen. In diesen Fällen ist mit den vollen Beseitigungskosten zu kalkulieren.

Reparaturstau

Es wird auf die oben genannten Ausführungen zum Reparaturstau verwiesen. Gebäude einer bestimmten Baujahrsklasse weisen oft Verdachtsbereiche auf, die spezifisch untersucht werden sollten. Zu diesen Bereichen gehören Geräte und Anlagen, die möglicherweise Schadstoffe enthalten. Dies umfasst unter anderem:

Hinweis

- PCB-haltige Kondensatoren
- asbesthaltige Brandschutzklappen
- asbesthaltige Brandschutztüren

Weitere Verdachtsmomente liegen beispielsweise bei folgenden Materialien vor:

- Kleber von Fußbodenbelägen, gegebenenfalls PAK, Asbest
- Cushion-Vinyl-Bodenbeläge, gegebenenfalls asbesthaltige Unterschicht
- Fugendichtmassen, gegebenenfalls PCB
- Mineralwolle, gegebenenfalls alte KMF
- Schwarzbeschichtungen, gegebenenfalls PAK
- PVC-Plattenbeläge, gegebenenfalls Asbest
- Putzoberflächen, Spachtelmassen, Estrich, gegebenenfalls Asbest
- Wandputze, gegebenenfalls Quecksilber

Empfohlene Untersuchungen

- Kanaluntersuchung mittels Kamera
- Untersuchung auf korrodierte Sanitärinstallationen
- Untersuchung Polychlorierte Biphenyle (PCB, Weichmacher in Fugenmassen)

Ob Schadstoffe tatsächlich vorliegen, kann ausschließlich durch **Beprobung** festgestellt werden. Eine abschließende Bewertung erfordert eine **technische Due Diligence**.

Verfahrensweg

Werteinflüsse, die im normierten Verfahren durch die Alterswertminderung oder den Sachwertfaktor nicht hinreichend erfasst sind, werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) gemäß § 8 ImmoWertV am Ende des Verfahrens marktgerecht abgezogen.

Das Gebäude weist, wie in der Zustandsbeschreibung dargelegt, einen signifikanten Instandsetzungsstau im Keller (Feuchtigkeitsabdichtung) sowie eine abgängige Heizungsanlage auf. Die Beseitigungskosten für diese Mängel übersteigen den gewöhnlichen Erhaltungsaufwand deutlich. Die erforderlichen Kosten werden gutachterlich überschlägig auf 15,00 % der alterswertgeminderten Gebäudeherstellungskosten taxiert, was einem marktüblichen Abschlag von rd. 21.000 EUR entspricht.

10. Ergebnis Marktwert (Verkehrswert)

		Marktwert § 194 BauGB
Werte	Bodenwert Sachwert	276.100 469.000
Marktwert	Ableitung vom Sachwert	**470.000**
Vergleichsparameter	EUR/m² WNFl.	3.750
Mietfläche	Wohnfläche Nutzfläche Σ	125,39m² 125,39m²

Wertermittlung

für das Grundstück Trautenauer Str. 22
64839 Münster b Dieburg

Wertermittlungsstichtag

10.04.2026

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:

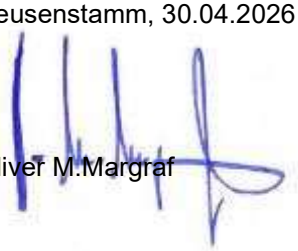
470.000 EUR

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, 30.04.2026



Oliver M.Margraf



11. Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation
Paket Unwetterrisiko

Fotodokumentation

Straßenansicht:



Straßenansicht:



Außenansicht:



Außenansicht:



Außenansicht:



Untergeschoss (8):



Untergeschoss (9):



Untergeschoss (3):



Untergeschoss (4):



Untergeschoss (5):



Untergeschoss (6):



Untergeschoss (7):



Erdgeschoss (4):



Erdgeschoss (1):



Erdgeschoss (2):



Erdgeschoss (3):



Erdgeschoss (8):



Erdgeschoss (9):



Erdgeschoss (10):



Erdgeschoss (6):



Erdgeschoss (7):



Dachgeschoss (7):



Dachgeschoss (8):



Dachgeschoss (3):



Dachgeschoss (4):



Dachgeschoss (5):



Lageplan, Karten, Grundrisspläne (nicht detailgetreu)

HESSEN

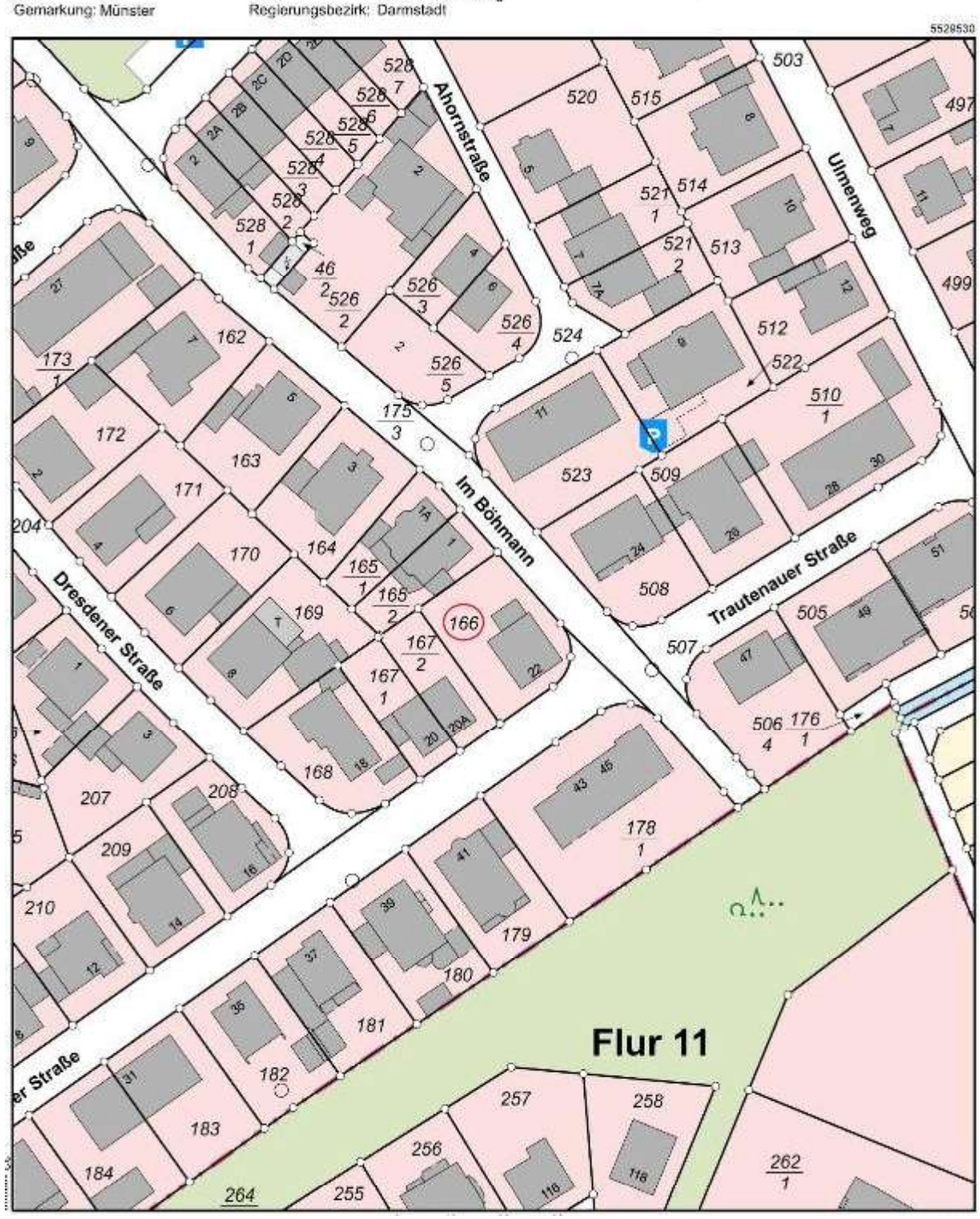
Amt für Bodenmanagement Heppenheim

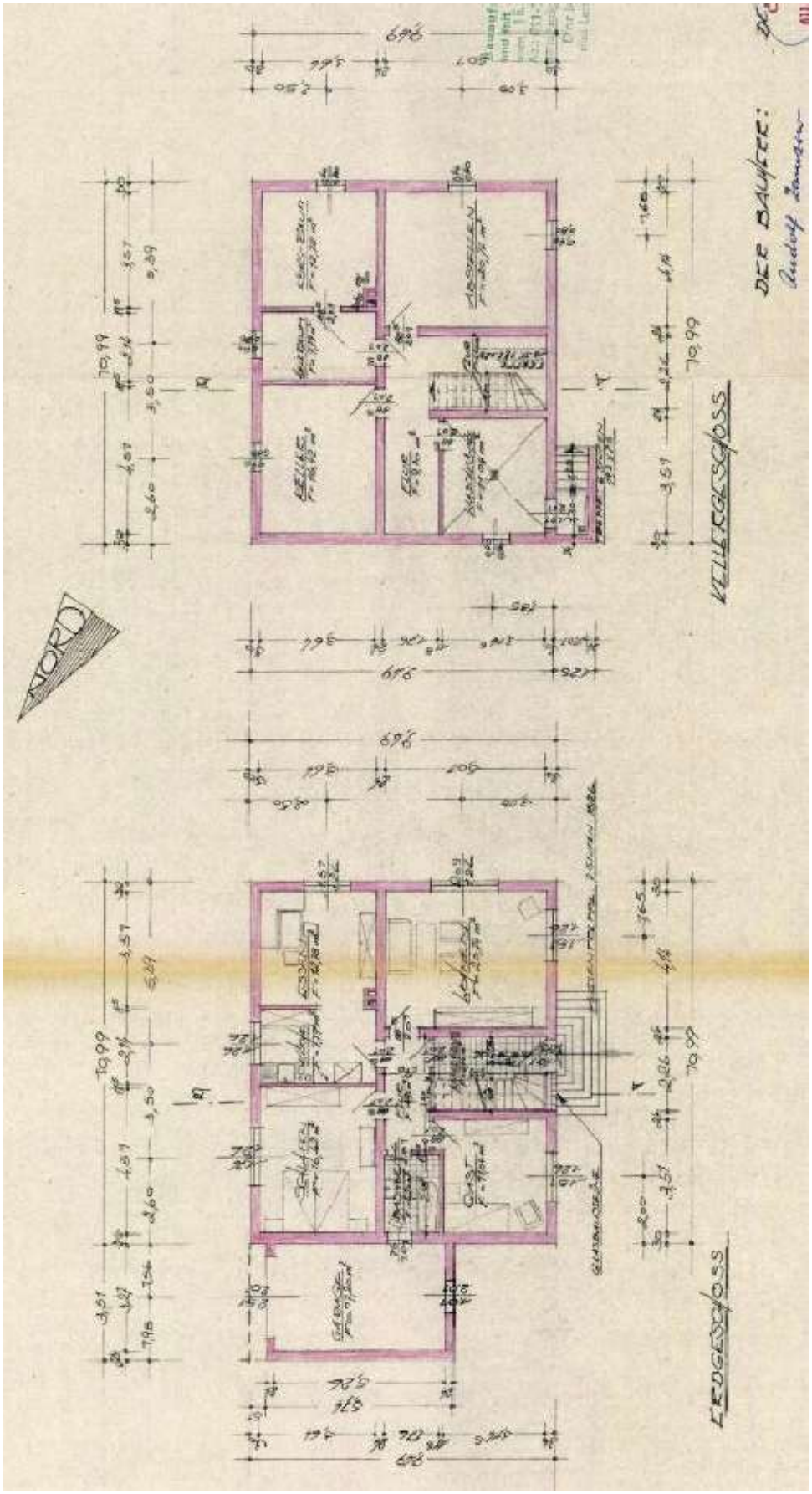
Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

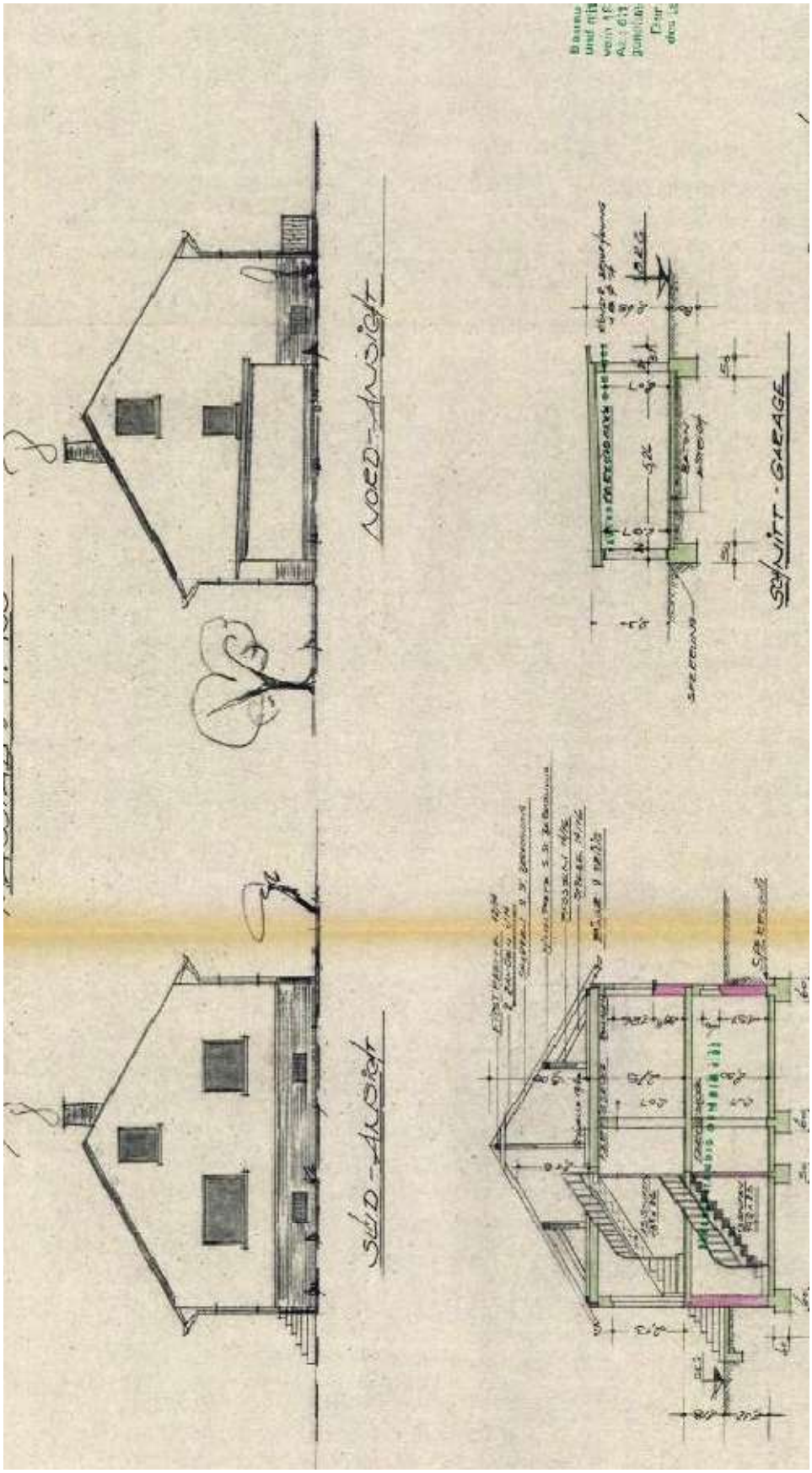
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

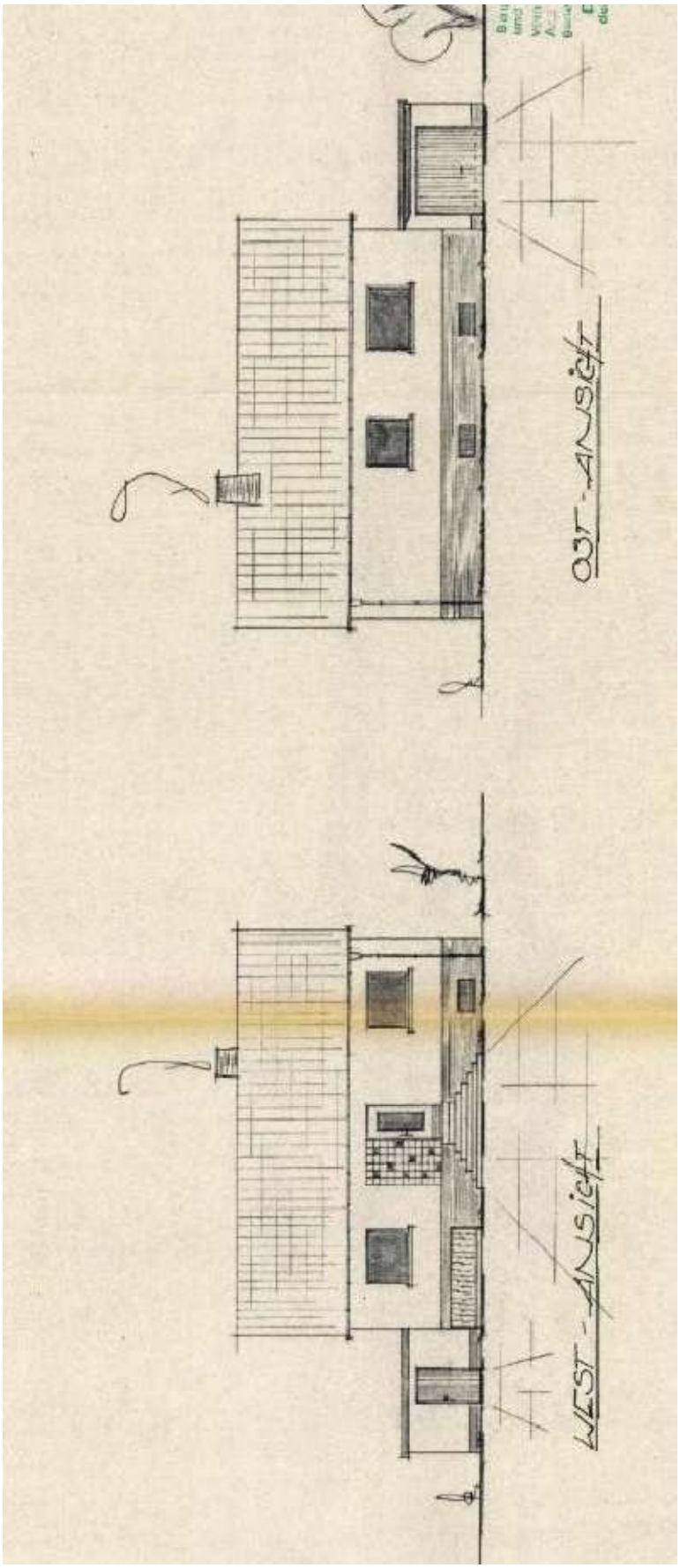
Liegenschaftskarte 1:1000
Hessen
Erstellt am 18.09.2025
Antrag: 203020266-2

Flurstück:	166	Gemeinde:	Münster (Hessen)
Flur:	14	Kreis:	Darmstadt-Dieburg
Gemarkung:	Münster	Regierungsbezirk:	Darmstadt




NORD
KELLERGESCHOSS
ERDGESCHOSS


NORD-ANSICHT
SCHNITT - GARAGE


OST - ANSICHT
WEST - ANSICHT

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.

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 Werteinfluss auf dessen tatsächliche bauliche Ausnutzbarkeit erfährt. Werteinflüsse 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 Wertermittlungsstichtag umgerechnet) durch Multiplikation mit der vorhandenen Bruttogrundfläche (BGF) oder dem Bruttorauminhalt (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 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394).

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. 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280).

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. 17 des Gesetzes vom 6. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 149).

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

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 Brennstoffemissionshandelsgesetzt 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. 6 des Gesetzes vom 25. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 63).

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. 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280).

GEIG: Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 354).

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. 1 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 306).

WoFlV: 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 Room Rate (jährlicher Durchschnittszimmerpreis)
AV	Ausbauverhältnis
DIN	Deutsches Institut für Normung
DSGV	Deutscher Sparkassen- und Giroverband
DZ	Doppelzimmer
BAR	Bruttoanfangsrendite
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenwertverzinsung
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
BV	Bestandsverzeichnis
II. BV	II. Berechnungsverordnung
CO_2 / CO2	Kohlenstoffdioxid
CO2KostAufG	Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz
DG	Dachgeschoss
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
KapZ	Kapitalisierungszins
KP	Kaufpreis
KG	Kellergeschoss
kWh	Kilowattstunde
kWp	Kilowatt-Peak
LBO	Landesbauordnung
LK	Landkreis
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
Lfz.	Laufzeit
LiegZ	Liegenschaftszins
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MF	Mietfläche
Mietdiff.	Mietdifferenz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert (Verkehrswert)
MZ	Mehrbettzimmer
NAR	Nettoanfangsrendite
NBW	Neubauwert
NGF	Nettogrundfläche
NHK	Normalherstellungskosten
NME	Nettomieteinahmen
NF	Nutzfläche
NR	Nettorendite
OG	Obergeschoss
OT	Ortsteil
oüVM	ortsübliche Vergleichsmiete
p. a.	per anno (pro Jahr)
ReE	Jahresreinertrag
ReEF	Reinertragsfaktor
RevPAR	Revenue Per Available Room (Erlös pro verfügbarer Zimmerkapazität)
RoE	Jahresrohertrag
RND	Restnutzungsdauer
RoEF	Rohertragsfaktor
StG	Staffelgeschoss
SIR	Sparkassen-ImmobiliengeschäftsRating
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
WNFF	Wohn- / Nutzflächenfaktor
WNFl.	Wohn- / Nutzfläche
WoFlV	Wohnflächenverordnung

Literaturverzeichnis

Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2025.

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.

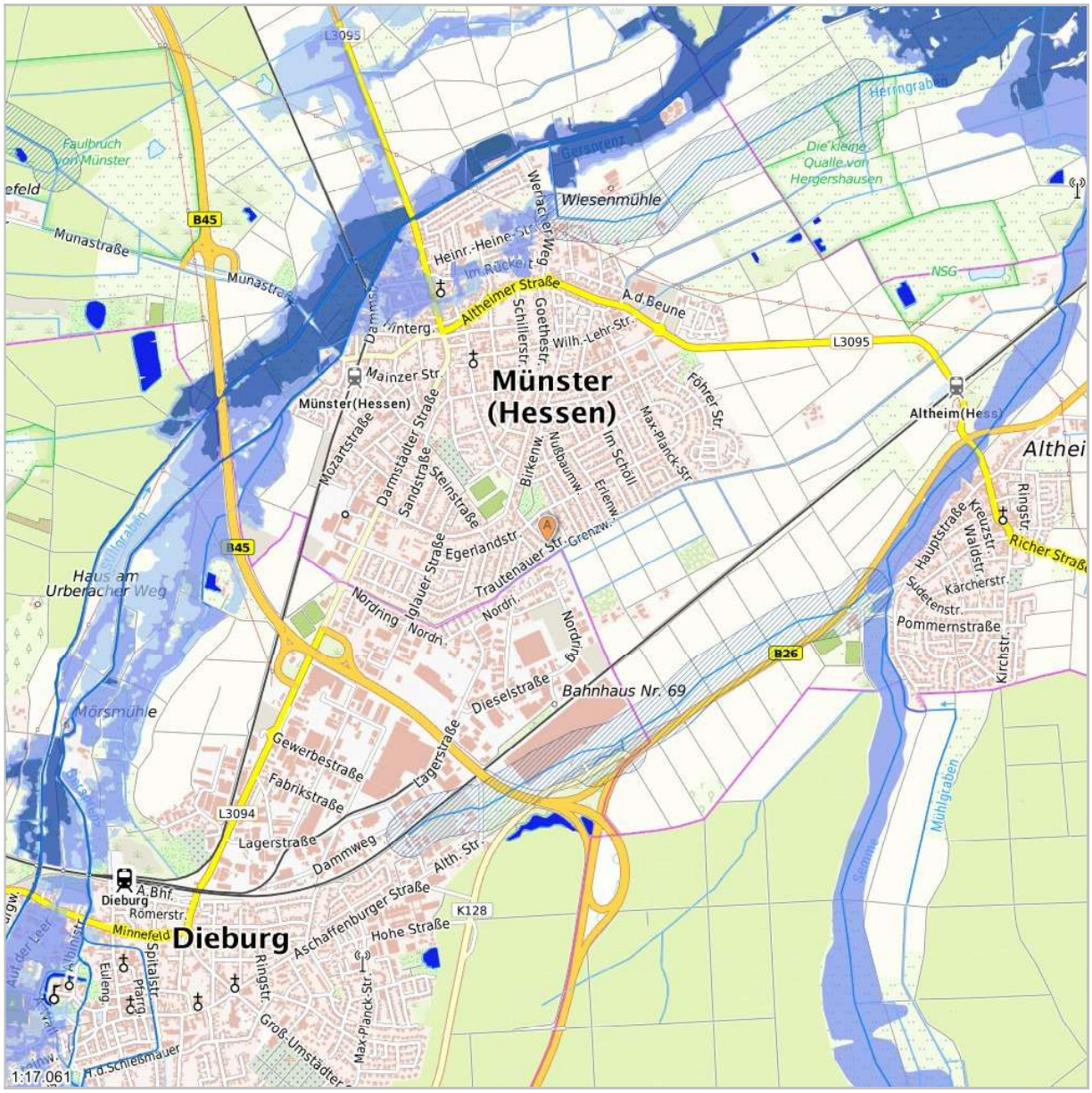
Kleiber, Schaper (Hrsg.): GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

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.

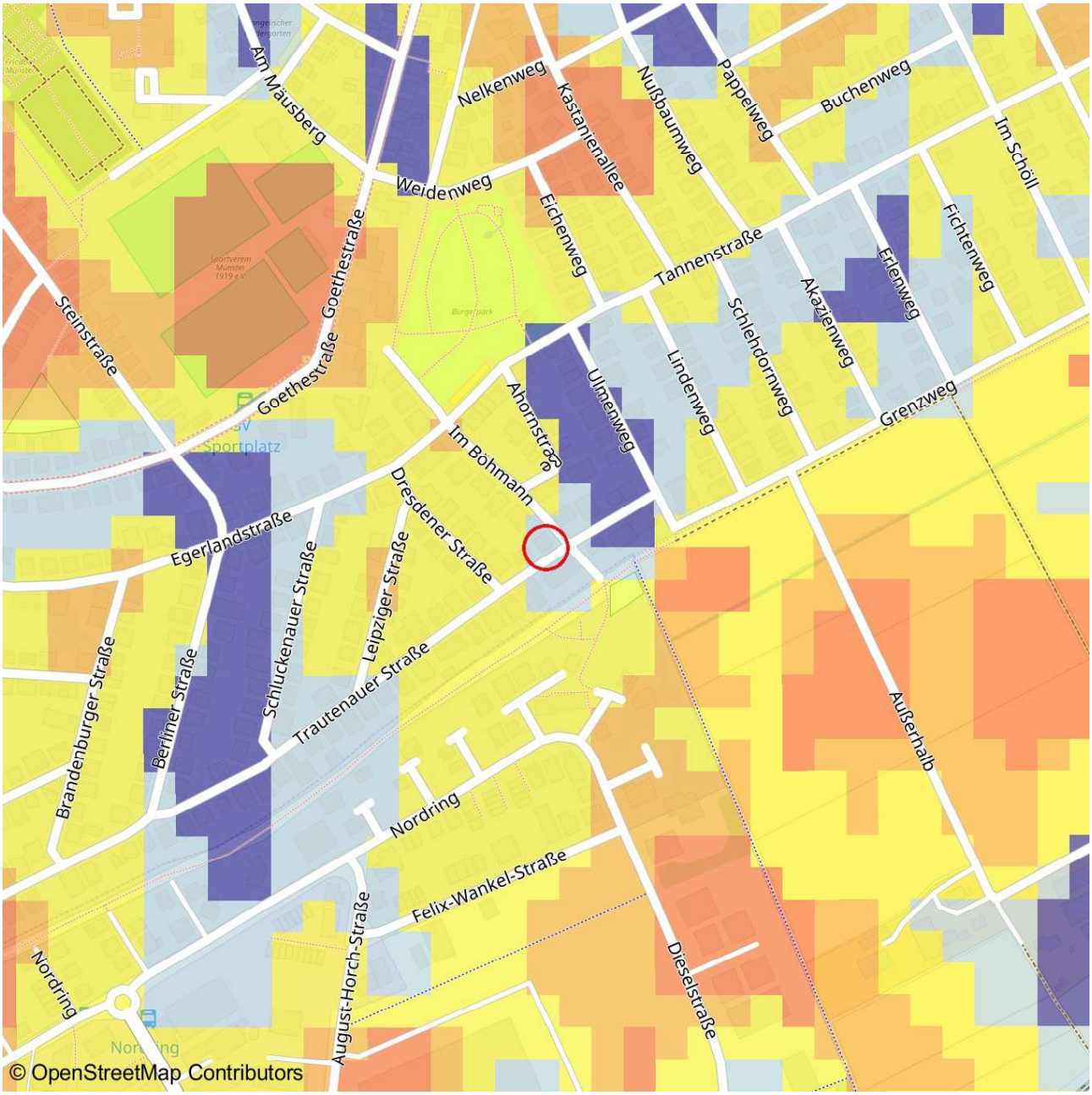
Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.



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

sehr stark	stark	mittel	**gering**	sehr gering

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.)