

Gutachten

Marktwert i. S. d. § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 26-000046

3-Zimmer-Eigentumswohnung

PLZ, Ort	64859 Eppertshausen
Straße	Ringstr. 2 ETW Nr. 5 DG links
Bundesland	Hessen
Auftraggeber	Amtsgericht Dieburg
Aktenzeichen	30 K 10/26
Gutachter/in	Oliver M. Margraf
Wertermittlungsstichtag	11.05.2026
Qualitätsstichtag	11.05.2026



Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

200.000 EUR

19,5-fache Jahresrohertrag
2.640 EUR/m² WNfl.

Dieses Gutachten enthält 58 Seiten mit 84271 Zeichen (94656 inkl. Leerzeichen) inkl. Anlagen.

Zusammenfassende Darstellung

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um den 100/600 Miteigentumsanteil an dem 447 m² großen Grundstück (Flurstück 235/3) in durchschnittlicher Lage von Eppertshausen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Eigentumswohnung Nr. 5 des Aufteilungsplanes. Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus, Baujahr 1995, bebaut, das gemäß Teilungserklärung aus sechs Eigentumswohnungen nebst Pkw-Außenstellplätzen besteht. Der Unterhaltungszustand des Gemeinschaftseigentums wird als mittel und baujahrestypisch eingestuft. Das bewertungsgegenständliche Sondereigentum im Dachgeschoss verfügt gemäß den vorliegenden Unterlagen über eine Wohnfläche von ca. 75,88 m² aufgeteilt in Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Kinderzimmer, Flur, Bad mit WC, Abstellplatz im Flur sowie Balkon. Dem Sondereigentum ist ferner das Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum sowie einem Pkw-Stellplatz mit der Bezeichnung P2 zugeordnet.

Zusammenfassung des Wertermittlungsergebnisses

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	39.112
	Ertragswert	200.000
	Vergleichswert	205.000
Marktwert	Ableitung vom Ertragswert	200.000
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNfl.	2.640
	x-fache Jahresmiete	19,50
	RoE Wohnen / Gewerbe	100 /
	Bruttorendite (RoE/x)	5,13%
	Nettorendite (ReE/x)	4,07%
Mietfläche	Wohnfläche	75,88m ²
	Nutzfläche	
	Σ	75,88m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	10.251
	Jahresreinertrag	8.133
Liegenschaftszinssatz	Wohnen	3,40%
	Gewerbe	
	i.D.	3,40%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	20,66%
	Gewerbe	
	i.D.	20,66%

Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

Eigentümer/in
Grundbuchauszug vom
Amtsgericht
Grundbuch von

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine personenbezogenen Daten veröffentlicht.
27.01.2026
Dieburg
Eppertshausen

Lfd. Nr.:	WE / TE Nr.:	Flur:	Flurstück:	Anteil Miteigentum:	Miteigentum (gesamt):	Ant. Fläche:
1	5	1	235/3	100	600	74,50 m²

Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche: m² x EUR/m²	+	Nebenfläche 1: m² x EUR/m²	+	Nebenfläche 2: m² x EUR/m²	rentierl. Anteil:	Bodenwert:
Flurstück 235/3	74,5	525,00				Ja	39.112 EUR

Grundstücksfläche lt. Grundbuch (entsprechend der Miteigentumsanteile) 74,50 m²
davon zu bewerten 74,50 m²

Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
ETW Nummer 5	75,88 m²	0 m²
Pkw-Stellplatz	0 m²	0 m²
	Σ 75,88 m²	Σ 0 m²
WNFI. (gesamt)		75,88 m²

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
	Lagebeschreibung	9
	Grundstücksbeschreibung	12
	Gebäudebeschreibung	14
	Gemeinschaftseigentum	14
	Beschreibung Sonder-/Teileigentum	16
5.	Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt	18
6.	Beschreibung der Wertermittlungsverfahren	21
	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	22
7.	Ermittlung des Bodenwertes	23
	Methodik der Bodenwertermittlung	23
	Bewertungsparameter der Bodenwertermittlung	24
8.	Ermittlung des Ertragswertes	26
	Methodik der Ertragswertermittlung	26
	Ertragswertermittlung	27
	CO ₂ -Kostenermittlung	28
	Bewertungsparameter Ertragswertermittlung	30
9.	Ermittlung des Vergleichswertes	37
	Vergleichswertermittlung	37
	Vergleichswert	39
10.	Ergebnis Marktwert (Verkehrswert)	40
11.	Anlagenverzeichnis	42
	Fotodokumentation	42
	Lageplan, Karten, Grundrisspläne (nicht detailgetreu)	48
	Allgemeine Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung	51
	Wesentliche rechtliche Grundlagen	55
	Abkürzungsverzeichnis	56
	Literaturverzeichnis	58

1. Auftraggeber und Zweck der Gutachtenerstellung

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

2. Grundlagen der Wertermittlung

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

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

Verwendung des Gutachtens

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

Hinweis

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

Ortstermin und Besichtigung

Objektbesichtigungstag: 11.05.2026
Besichtigungsumfang: Innen- und Außenbesichtigung

Das Bewertungsobjekt wurde am 11.05.2026 gemeinsam mit (aus datenschutzrechtlichen Gründen werden in diesem Gutachten keine Namen wiedergegeben) besichtigt. Das Objekt konnte dabei im erforderlichen Umfang von innen und außen in Augenschein genommen werden. Der Istzustand wurde während des Ortstermins fotografisch durch handschriftliche Notizen sowie durch ein mittels Diktiergerät erstelltes mündliches Protokoll dokumentiert.

Die Feststellungen zur Beschaffenheit der baulichen Anlagen sowie des Grund und Bodens beruhen auf der durchgeführten Inaugenscheinnahme sowie auf den vorgelegten und eingeholten Unterlagen. Spezifische Baugrund-, Altlasten- und Kampfmitteluntersuchungen wurden nicht durchgeführt und sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

Es wird vorausgesetzt, ohne dass eine eigene Prüfung erfolgte, dass bei der Errichtung der baulichen Anlagen sowie bei späteren Bau- oder Modernisierungsmaßnahmen die einschlägigen Vorschriften, DIN-Normen sowie die Vorgaben der Tragwerksplanung, des Brandschutzes sowie 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:
Ansichten	vorhanden
Auskunft Altlastenverzeichnis	vorhanden
Auskunft Baulastenverzeichnis	vorhanden
Auskunft Bauplanungsrecht	vorhanden
Flurkarte	vorhanden
Flächenberechnungen	vorhanden
Grundbuchblatt	vorhanden
Grundrissplan	vorhanden
Grundstücksmarktbericht	vorhanden
on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien	vorhanden

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 27.01.2026.

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

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	WE / TE Nr.	Flur	Flurstück	Miteigentumsanteile		Ant. Fläche m²
							Anteil	Gesamt	
	4165	1	Eppertshausen	5	1	235/3	100	600	74,50

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile)74,50 m²
davon zu bewerten:74,50 m²

Der Bewertungsgegenstand wurde anhand der Grundrisspläne nachvollzogen und stimmt mit den Aufteilungsplänen und der Örtlichkeit überein. Der Miteigentumsanteil in dem Grundbuchauszug stimmt mit den Angaben der Teilungserklärung überein. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Zur Veräußerung bedarf es der Zustimmung des Verwalters. Es handelt sich um übliche Eintragungen in einem Wohnungsgrundbuch ohne Werteffluss. Es wird davon ausgegangen, dass seit Abruf des Grundbuchblatts keine weiteren wertbeeinflussenden Eintragungen beantragt wurden.

Abteilung III des Grundbuchs

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

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

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine personenbezogenen Daten veröffentlicht.

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

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert EUR
4165		1	235/3		Keine Eintragungen	

4. Beschreibung und Beurteilung

Lagebeschreibung

Makrolage

Gut

Geographische Zuordnung

Der Landkreis Darmstadt-Dieburg liegt im Regierungsbezirk Darmstadt in Hessen am Rande der nordwestlichen Ausläufer des Odenwaldes. Mit seinen rund 290.000 Einwohnern in 23 Städten und Gemeinden ist der Landkreis ein bedeutender Teil der Metropolregion Frankfurt-Rhein-Main-Neckar. Nachbarkreise sind im Norden der Landkreis Offenbach, im Osten die Landkreise Aschaffenburg und Miltenberg (beide in Bayern), im Süden der Odenwaldkreis und der Kreis Bergstraße und im Westen der Landkreis Groß-Gerau.

Überregionale Verkehrsanbindung

Eppertshausen ist über die Bundesstraße B 45 (Anschlussstelle Eppertshausen) unmittelbar an das überregionale Fernstraßennetz angebunden.

Autobahn: Die Bundesautobahn A 3 (Anschlussstelle Hanau oder Seligenstädter Dreieck) ist über die B 45 in ca. 12 km Fahrstrecke erreichbar. Die A 5 (Anschlussstelle Darmstadt) ist ca. 21 km entfernt.

Flughafen: Der internationale Flughafen Frankfurt am Main (FRA) ist über die B 45 und A 3 erreichbar.
Fahrstrecke: ca. 36 km.
Luftlinie: ca. 25,6 km.

Strukturdaten

Parameter

Zentralörtliche Bedeutung

Einwohner (aktuell)

Einwohnerentwicklung

Kaufkraftkennziffer

EH-Kaufkraftindex

EH-Umsatz pro Kopf

Zentralitätskennziffer

Gewerbesteuer-Hebesatz

Grundsteuer B

Arbeitslosenquote

Pendlersaldo

Wohnungsbestand

Baugenehmigungen

Durchschnittsmieten

Kennwert / Daten

Grundzentrum

6.415

2010: 6.096 | 2015:
6.134 | 2020: 6.302

108,6 (Index, BRD =
100)

104,2 (Index, BRD =
100)

ca. 5.120 €

78,4 (Kaufkraftabfluss i.
d. Umland)

400%

590%

4,2 % (Bezirk Darmstadt)

-1.134 (Berufsauspendler
überwiegen)

2.895 Wohneinheiten

18 (Neubau/Umbau
Wohngebäude)

10,50 € bis 13,80 € pro
Quadratmeter

Quelle / Jahr

Regionalplan Südhessen

Hess. Statist. Landesamt (31.12.2023)

Hess. Statist. Landesamt

IHK Darmstadt / MB Research 2024

Marktdaten 2024

Schätzung Basis IHK 2023/2024

IHK / CIMA 2023

Hebesatzsatzung Gemeinde 2024

Hebesatzsatzung Gemeinde 2024

Bundesagentur f. Arbeit (Juli 2024)

Statistik der BA / IT.NRW 2023

Hess. Statist. Landesamt (31.12.2023)

Jahressumme 2023

Marktmonitoring Q4/2024

Mikrolage

Durchschnittlich

Gemeinde / Stadtteil / Straße

Eppertshausen (rd. 6.400 Einwohner) ist eine Gemeinde im südhes-sischen Landkreis Darmstadt-Dieburg und liegt 15 km nordöstlich von Darmstadt in der Untermainebene, nördlich des Odenwalds.

Objektumfeld

Das Bewertungsobjekt in der Ringstr. liegt in zentraler Lage von Eppertshausen. Die Umgebungsbebauung ist geprägt durch eine ge-mischte Bauweise, überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser sowie Mehrfamilienhäuser in offener Bau-weise. Der Erhaltungszustand der Nachbarschaftsbauten ist als so-lide zu bewerten.

Umwelteinflüsse

Während der Objektbesichtigung wurden keine für die bewertete Nutzung erkennbaren wertbeeinflussenden Beeinträchtigungen fest-gestellt.

ÖPNV-Anbindung

Eppertshausen verfügt über einen eigenen Bahnhof an der Rodgau-bahn (RB 61).

- **Schienenverkehr:** Direktverbindungen bestehen nach Die-burg und Dreieich-Buchschlag (Anschluss S-Bahn Frank-furt).
- **Busverkehr:** Die Linien 674 und 679 bedienen Haltestellen im Gemeindegebiet und verbinden Eppertshausen mit Die-burg, Münster und Rödermark-Ober-Roden (S-Bahn-An-schluss S1).

Straßennetz

Das Gesamtgefüge der einzelnen Straßen innerhalb des Verkehrs-raums ist als gut zu beurteilen. Für den Individualverkehr besteht eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßen-verkehrsnetz.

Parkplatzsituation

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

Versorgungsmöglichkeiten

Versorgungsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (Supermärkte, Bä-ckereien) sind im Ort vorhanden. Die ärztliche Grundversorgung so-wie eine Grundschule und Kindergärten sind ansässig. Weiterfüh-rende Schulen und spezialisierte Kliniken befinden sich im ca. 5 km entfernten Dieburg oder in Darmstadt.

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

Durchschnittlich

Eppertshausen stellt sich als stabiler Wohnstandort im Einzugsbe-reich der Metropolregion FrankfurtRheinMain dar.

Stärken:

- Gute Anbindung an die B 45 und damit an das Fernstraßen-netz.
- Eigener Bahnanschluss (Rodgaubahn).

- Kaufkraft über dem Bundesdurchschnitt.
- Stabile demografische Entwicklung mit leichtem Zuwachs.

Schwächen/Risiken:

- Abhängigkeit von den umliegenden Zentren (negativer Pendlersaldo).
- Begrenzte innerörtliche Expansionsmöglichkeiten.
- Fluglärmexponierung (Zone 3/Außenbereich) je nach Betriebsrichtung des Flughafens Frankfurt möglich.

Die Makrolage wird als **gut** eingestuft. Die Mikrolage in der Ringstr. ist aufgrund der zentralen Erreichbarkeit und der vorhandenen Infrastruktur als **durchschnittlich** (wohnwirtschaftlich) zu bewerten.

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/-zuschnitt	unregelmäßig
Straßenfront	ca. 32 m (entlang der Erschließungsstraße)
Mittlere Grundstückstiefe	ca. 15 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	Es liegt eine Auskunft aus dem Altlastenregister vor. Demnach ist das Bewertungsgrundstück nicht als Verdachtsfläche verzeichnet. 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	Gemäß Internetrecherche (www.denkmalpflege-hessen.de) wird das Bewertungsgrundstück in der Denkmalliste nicht aufgeführt.
Bebauungsplan	Gemäß der Auskunft des Internetportals des Stadtplanungsamts besteht für das Bewertungsgrundstück kein Bebauungsplan. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB. Die Baugenehmigung sowie ein 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 ETW Nummer 5:

Bauweise:	Massivbauweise
Baujahr (ggf. fiktives Baujahr):	1995
Ausstattungsstufe:	mittel (3)
Einheiten im Gebäude:	6

Gemeinschaftseigentum

Konzeption

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus, Baujahr 1995 bebaut, das gemäß Teilungserklärung aus 6 Eigentumswohnungen nebst Pkw-Außenstellplätzen besteht. Der Unterhaltungszustand des Gemeinschaftseigentums wird als mittel eingestuft.

Außenansicht & Gebäudehülle

Fassade: Das Gebäude verfügt über eine weiß verputzte Außenfassade. Der Gebäudesockel ist farblich abgesetzt und mit grauen Kacheln/Fliesen verkleidet.

Dach: Es handelt sich um ein Satteldach mit rotbrauner Ziegeleindeckung und straßenseitigen Dachgauben.

Fenster: Weiße Rahmenkonstruktionen (vermutlich Kunststoff oder Holz), teilweise mit außenliegenden Rollläden ausgestattet. Im Sockelbereich befinden sich vergitterte Kellerfenster.

Eingangsbereich: Haupteingang mit vorgelagerten Granitstufen. Die Haustür besteht aus einer zweiflügeligen Glaskonstruktion mit weißen Sprossen. Linksseitig ist eine Aufputz-Briefkastenanlage montiert.

Außenanlagen: Der Hofbereich und die Pkw-Außenstellplätze sind mit rötlichem Verbundpflaster befestigt.

Grundrisskonzept

Untergeschoss:	Flur, Hauswirtschaftsraum, Heizungsraum, diverse Kellerräume
Erdgeschoss:	Regelgeschoss als Zweispänner (zwei Einheiten pro Etage)
Obergeschoss (e):	entspricht der Grundrisskonzeption des darunter liegenden Geschosses
Dachgeschoss:	entspricht der Grundrisskonzeption des darunter liegenden Geschosses
Vertikale Erschließung:	Treppenhaus

Technische Gebäudeausrüstung

Heizungsart:	Zentralheizung
Herstellungsjahr:	nicht bekannt
Heizung Brennstoff:	Gas
Heizung (Details):	Fußbodenheizung
Warmwasserversorgung:	über Zentralheizung

Untersuchungen der Trinkwasseranlage
auf Legionellen liegen nicht vor.

Elektroinstallation: durchschnittliche Ausstattung

Brandschutz: Rauchmelder sind vorhanden

Be- und Entlüftung: Fensterlüftung

Sicherheitssystem: Zugänge und Türen (z. B. Haupteingang,
Wohnungseingänge) mit einem mechani-
schen Schließsystem

Besondere Bauteile Ein- keine wesentlichen
richtungen
(nach DIN 276)

Energetische Gebäudequalität

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Das Gebäude entspricht nicht
den aktuellen energetischen Anforderungen. Da das Baujahr in das
Wertermittlungsverfahren wertrelevant eingeht, wird die vorliegende
übliche Energieeffizienz ausreichend berücksichtigt.

Modernisierung

Der Unterhaltungszustand des Gemeinschaftseigentums entspricht
im Wesentlichen dem ursprünglichen Baujahr.

Bau- und Unterhaltungszustand Re- paraturstau

Das Objekt befindet sich in einem ordentlichen und gepflegten Zu-
stand. Schäden, Mängel oder Instandhaltungsstau, die zu einer Be-
einträchtigung der Wirtschaftlichkeit führen könnten, wurden zum
Zeitpunkt der Objektbesichtigung nicht festgestellt.

•

Wirtschaftliche Wertminderungen

Wirtschaftliche Wertminderungen sind nicht erkennbar.

Nebengebäude/-flächen

kein Nebengebäude vorhanden

Pkw-Stellplatz (-plätze)

Garage(n): nicht vorhanden

Außenstellplatz(-plätze): befestigt mit Betonplatten

Beurteilung Objektqualität

Durchschnittlich

Das Objekt ist im Vergleich zu Objekten ähnlicher Bauweise, Archi-
tektur und Ausstattung sowie gleichen Baujahres in einem baujahre-
stypischen durchschnittlichen Zustand.

- Architektur: durchschnittlich
- Bautechnik: leicht unterdurchschnittlich
- Funktion/Zuschnitt: durchschnittlich
- Grundriss: gut
- Unterhaltungszustand: durchschnittlich

Beschreibung Sonder-/Teileigentum

Bezeichnung gem. TE	Nr. 5
Lage innerhalb des Gebäudes	Dachgeschoss
Teilungserklärung lag vor	ja
Pkw-Stellplatz / Garage	ja
Dem Sonder-/ Teileigentum ist ein Keller zugeordnet	ja
Dem Sonder-/ Teileigentum sind weitere Sondernutzungsrechte zugeordnet	nein
Beschlüsse der Eigentümergeinschaft zulasten des jeweiligen Eigentümers	Die schriftlich angeforderte Beschluss-Sammlung der Eigentümergemeinschaft wurde durch die Hausverwaltung nicht zur Verfügung gestellt.
Umlagenvorauszahlung	Informationen über die Höhe der Umlagenvorauszahlung liegen nicht vor.
Instandhaltungsrücklagen der Eigentümergeinschaft	Informationen über die Höhe der Instandhaltungsrücklagen liegen nicht vor.
Hinweis	Bei dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die in der Instandhaltungsrücklage angesammelten Beträge von einem eventuellen Erwerber im Veräußerungsfalle entschädigungslos übernommen werden.
Beschreibung	Der Hauseingang auf der westlichen Gebäudeseite ist unmittelbar von der Erschließungsstraße aus erreichbar. Die innere Erschließung der Wohnungen ist über ein zentral angeordnetes Treppenhaus sichergestellt. Im Untergeschoss sind ein Hauswirtschafts-/Trockenraum, ein Fahrradabstellraum und ein Heizung-/Hausanschlussraum sowie die Mieterkeller angeordnet. Das bewertungsgegenständliche Sondereigentum im Dachgeschoss verfügt gemäß den vorliegenden Unterlagen über eine Wohnfläche von ca. 75,88 m² aufgeteilt in Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Kinderzimmer, Flur, Bad mit WC, Abstellplatz im Flur sowie Balkon. Dem Sondereigentum ist ferner das Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum sowie einem Pkw-Stellplatz mit der Bezeichnung P2 zugeordnet. 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

Ausstattung

Grundfläche je nach Lebenszyklusphasen unterschiedliche Größen ergibt.

Wohnungseingangstür: Einfache Holztür (glattes Türblatt, helle Holzoptik/Furnier) mit integriertem Türspion.

Bodenbeläge: Die gesamten Wohn- und Schlafräume (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinder-/Arbeitszimmer) sowie die Küche sind einheitlich mit hellen, quadratischen Bodenfliesen ausgestattet.

Wand- und Deckengestaltung: Die Wände sind überwiegend hell verputzt oder tapeziert (weiß gestrichen). Die für das Dachgeschoss typischen Dachschrägen sowie die Decken in den Wohnräumen, der Küche und dem Bad sind großflächig mit weißen Holzpaneelen verkleidet.

Küche: Der Raum verfügt über ein Fenster in der Dachgaube. Die vorhandene Einbauküche besteht aus hellen Schrankfronten, kombiniert mit einer dunklen Arbeitsplatte und einem farblich passenden, dunklen Fliesenspiegel (großformatige Fliesen).

Sanitärausstattung (Bad): Das Badezimmer ist raumhoch hell gefliest, unterbrochen von einer schmalen, dunklen Zierbordüre. Zur Ausstattung gehören eine eingeflieste Badewanne mit Duscharmatur, ein Waschbecken sowie ein Fenster mit Strukturglas für Tageslicht und Belüftung. Ein Heizkörper ist unterhalb des Fensters installiert.

Innentüren: Teilweise sind Holztüren mit markantem Glasausschnitt (z. B. zur Küche) verbaut.

Freisitz (Balkon/Loggia)

Konstruktion: Der über das Wohnzimmer (bodentiefe Fenstertür) zugängliche Balkon ist durch den Dachüberstand teilweise überdacht (Loggia-Charakter).

Bodenbelag: Der Boden ist mit hellen, witterungsbeständigen Fliesen (quadratisches Format) belegt.

Brüstung: Das Geländer besteht aus einer Metallkonstruktion mit eingesetzten, blickdichten Elementen (weiße Paneele) als Sichtschutz.

Flächennachvollzug

Eine qualifizierte Wohnflächenberechnung liegt vor. Die im Gutachten verwendeten Flächenangaben sind aus der vorliegenden Teilungserklärung entnommen und anhand der Grundrisspläne mit einer für die Bewertung hinreichenden Genauigkeit plausibilisiert worden.

Besonnung/Belichtung/Belüftung

Es besteht durchschnittliche Besonnung und durchschnittliche Belichtung (aufgrund der durchschnittlichen Fenstergrößen) sowie durchschnittliche natürliche Be- und Entlüftung.

Reparaturstau

Es zeigen sich dem Baujahr entsprechende alters- und nutzungsbedingte Abnutzungen sowie partielle Schäden im Sinne von Kleinreparaturen. Soweit zerstörungsfrei erkennbar, liegen keine über die übliche Alterswertminderung hinausgehenden konstruktiven Bauschäden vor.

5. Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt

Allgemeine Marktentwicklung¹

Der deutsche Immobilienmarkt hat im Jahr 2025 seine Erholungsphase nach der Zinswende fortgesetzt. Die Immobilienpreise verzeichneten über alle vier Quartale hinweg Anstiege und wuchsen im Gesamtjahr um 4,0%, nachdem sie im Vorjahr um 1,8% gestiegen waren. Der vdp-Index erreichte zum Jahresende 185,6 Punkte.

Wohnimmobilienmarkt

- Die Preise für Wohnimmobilien stiegen im Vergleich zum Schlussquartal 2024 um 4,2%.
- Maßgeblicher Treiber dieser Entwicklung waren Mehrfamilienhäuser mit einem Preisanstieg von 5,3% im Vorjahresvergleich.
- Selbst genutztes Wohneigentum verzeichnete ein moderates Wachstum von 3,0%.
- Die Neuvertragsmieten in Mehrfamilienhäusern zogen im vierten Quartal 2025 im Vergleich zum Vorjahresquartal um 3,5% an.
- Die Renditen sanken auf Jahressicht um 1,7%, da das Mietwachstum geringer ausfiel als der Preisanstieg.

Wohnimmobilien in den Top 7-Metropolen

- In den sieben größten deutschen Städten fiel das Preiswachstum mit durchschnittlich 4,7% gegenüber dem Vorjahresquartal etwas höher aus als im Bundesdurchschnitt.
- Frankfurt am Main wies mit 5,7% die höchste Wachstumsrate auf, während Stuttgart mit 2,2% den geringsten Anstieg verzeichnete.
- Die Renditen in den Ballungsräumen sanken im vierten Quartal 2025 im Vorjahresvergleich um durchschnittlich 1,4%.

Fazit zur Marktsituation

Der deutsche Immobilienmarkt ist weiterhin durch eine Phase struktureller Unsicherheit geprägt. Geopolitische Spannungen, eine stagnierende Konjunktur sowie das Niveau der Finanzierungs- und Baukosten dämpfen die Investitionsbereitschaft. Dies führt insbesondere im Neubausektor zu signifikanten Rückgängen, da viele Projektentwicklungen unter den aktuellen Rahmenbedingungen wirtschaftlich nicht darstellbar sind.

Gleichzeitig indizieren die moderaten Zuwächse bei Preisen und Mieten – primär in den Metropolregionen – eine robuste Grundnachfrage bei gleichzeitig limitiertem Angebot. Es ist eine zunehmende Marktdifferenzierung nach Lage, Nutzungsart und Objektqualität festzustellen. Der Markt ist von einer dynamischen in eine selektive Phase übergegangen, in der die Parameter Standortqualität und Finanzierungsstruktur als entscheidende Erfolgsfaktoren fungieren.

¹ Quelle: vdpResearch, 10.02.2026

Lokale Marktentwicklung

Der vorliegende Vorabauszug des Immobilienmarktberichts 2026 für Südhessen dokumentiert eine Stabilisierung des regionalen Immobilienmarktes nach den spürbaren Rückgängen in den Jahren 2022 und 2023. Ursächlich für die vormalige Zurückhaltung der Marktteilnehmer waren insbesondere die hohe Inflation, der damit verbundene Kaufkraftverlust sowie stark gestiegene Bauzinsen. Bereits im Jahr 2024 zeichnete sich jedoch wieder ein merklicher Aufwärtstrend ab, der sich auch im Jahr 2025 mit einem leichten Anstieg bei den registrierten Immobilientransaktionen fortsetzte. Parallel dazu konnten im Bereich der Wohnimmobilien wieder moderate Preissteigerungen festgestellt werden. Insgesamt zeigt sich somit eine Erholung von den konjunkturellen Einschnitten der Vorjahre.

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2026 Seite(n) 18

Preisgefüge für Kaufobjekte

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 ist folglich leicht rückläufig.

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 wiederverkaufte Eigentumswohnungen lagen 82 Kauffälle vor, mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 2.860 €/m² (Spanne: 900 bis 3.920 €/m²) und einem mittleren Bodenrichtwert von 595 €/m². Die durchschnittliche Wohnfläche betrug 84 m² und das mittlere Baujahr war 1990.

Die Gemeinde Eppertshausen war dem Ostbereich des Landkreises Darmstadt-Dieburg zugeordnet. Im Segment der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser wurden für Eppertshausen 7 Kauffälle erfasst. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug 442.000 € (Spanne: 240.000 bis 557.000 €), der mittlere BRW lag bei 560 €/m², die Grundstücksgröße betrug 680 m², die Wohnfläche 170 m² und das mittlere Baujahr war 1970.

Im Segment der wiederverkauften Eigentumswohnungen wurden für Eppertshausen 7 Kauffälle ausgewertet. Der durchschnittliche Kaufpreis belief sich auf 2.920 €/m² (Spanne: 2.480 bis 3.270 €/m²), der mittlere BRW betrug 582 €/m². Die Wohnfläche lag bei 100 m² und das mittlere Baujahr war 1990.

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2026

Demografische Entwicklung²

Bei kleinräumiger Betrachtung wird in Südhessen bis zum Jahr 2030 in allen kreisfreien Städten sowie in den Landkreisen Main-Taunus, Wetterau und Groß-Gerau ein weiterer Bevölkerungszuwachs erwartet. Den höchsten Anstieg verzeichnet dabei die Stadt Offenbach, gefolgt von Wiesbaden und Darmstadt. Der starke Zuwachs in Offenbach ist unter anderem auf die junge

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

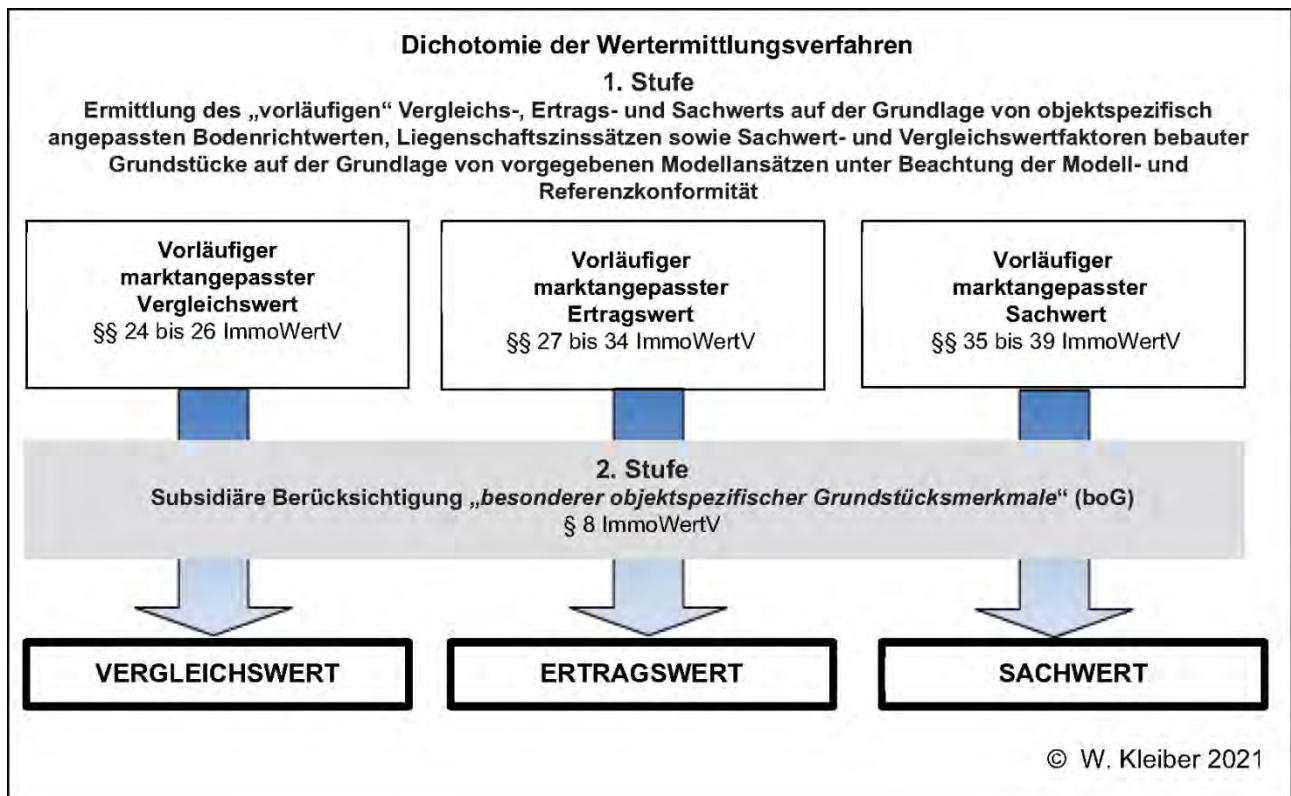
Bevölkerungsstruktur zurückzuführen: Mit einem Durchschnittsalter von 41,2 Jahren weist Offenbach die jüngste Bevölkerung aller hessischen Regionen auf.

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.

6. Beschreibung der Wertermittlungsverfahren

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



Übersicht der Wertermittlungsverfahren gemäß ImmoWertV³

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

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Gegenstand der Verkehrswertermittlung ist das Bewertungsgrundstück einschließlich seiner Bestandteile. Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften der besonderen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Zustand des Grundstücks wird durch die Gesamtheit der Grundstücksmerkmale zum Qualitätsstichtag bestimmt. Der Qualitätsstichtag entspricht in der Regel 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. Der Grundstückssachverständige ist grundsätzlich frei in der Wahl seines Schätzverfahrens. Die Auswahl des Verfahrens liegt in seinem sachverständigen Ermessen. Welches Wertermittlungsverfahren dem Ziel der Verkehrswertermittlung am besten gerecht wird, ist dabei eine Frage der Tatsachenfeststellung. Es ist ferner von den Maßstäben auszugehen, die der gewöhnliche Geschäftsverkehr beim Grundstückskauf anzuwenden pflegt sowie den sonstigen Umstand des Einzelfalls, insbesondere den zur Verfügung stehenden Daten. Bei der Auswahl des Wertermittlungsverfahrens muss sich der Gutachter jedoch der allgemeinen anerkannten Regeln der Wertermittlungslehre bedienen und die Wahl des geeigneten Wertermittlungsverfahrens ist zu begründen.

Wertbestimmendes Verfahren

Die Verkehrswerte von Sonder- und Teileigentumsanteilen werden überwiegend auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Voraussetzung ist, dass eine genügende Anzahl von zeitnahen Kaufpreisen zur Verfügung steht. Vergleichspreise sind Kaufpreise von Grundstücken, die mit dem Objekt der Wertermittlung in den wertbeeinflussenden Merkmalen und hinsichtlich des Wertermittlungstages im Kriterium allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt hinreichend übereinstimmen. Hinreichende Übereinstimmung ist gegeben, wenn keine Abweichungen vorliegen (direkter Vergleich) oder diese durch Zu- und Abzüge sicher erfasst werden können (indirekter Vergleich).

Zum Zeitpunkt der Bewertung waren Auskünfte aus der Kaufpreissammlung nicht in hinreichender Form erhältlich. Damit ließen sich Vergleichswerte nicht nachvollziehbar und stichhaltig ermitteln. Die Bewertung wurde daher mit dem Ertragswertverfahren durchgeführt. Kaufentscheidungen werden oftmals vor dem Hintergrund einer ersparten Miete gefällt, insofern ist ein Ertragswertdenken nicht fern. Das Ertragswertverfahren geht zunächst davon aus, dass eingangs stets „übliche Verhältnisse“ ohne explizite Berücksichtigung von Markteinflüssen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen Grundlage der Wertbetrachtung sind. Als Zwischenwert ergibt sich insofern der sogenannte „vorläufige Ertragswert“.

In einem weiteren Bewertungsschritt werden dann für das wertbestimmende Verfahren gemäß ImmoWertV in der Reihenfolge zunächst

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

Aus diesem Ergebnis des im vorliegenden Bewertungsgang wertbestimmenden Verfahrens, dem Ertragswertverfahren, wird unter Beachtung von Rundungsaspekten der Verkehrswert abgeleitet. Das Sachwertverfahren ist ungeeignet, da es in der Regel nicht möglich ist, die Substanz von Räumen im Sondereigentum genau von der Substanz des Gemeinschaftseigentums zu trennen.

Auch wenn ein zweites Verfahren für die Wertfindung im Grunde nicht erforderlich ist, erfolgt zur Einschätzung des ermittelten Ertragswertes die Plausibilisierung unter anderem unter Verwendung der Vergleichspreise der on-geo-Vergleichspreisdatenbank. Die Vergleichspreise beinhaltet Vergleichsobjekte mit Kaufpreisen aus vollzogenen Transaktionen.

7. Ermittlung des Bodenwertes

Methodik der Bodenwertermittlung

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

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		EUR
1	Flurstück 235/3	74,5	525,00					Ja	39.112

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

BODENWERT (gesamt)

39.112

Entspricht 20% des Ertragswertes

Richtwertanpassung
zu 1 Flurstück 235/3

Bodenrichtwert: 525,00 EUR/m²

Quelle: Bodenrichtwertkarte, erschließungsbeitragsfrei (ebf.), / Stand: 1. Januar 2026

Bewertungsparameter der Bodenwertermittlung

Bodenwert (BW)	Der Sachverständige hat beim zuständigen Gutachterausschuss telefonisch nach Kaufpreisen für vergleichbare Grundstücke nachgefragt. Laut Auskunft des Gutachterausschusses liegt diesem keine hinreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke vor, die zeitnah zum Wertermittlungsstichtag gehandelt wurden. In Anlehnung an § 40 ImmoWertV wird anstelle von Vergleichspreisen der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert gemäß § 26 Abs. 2 herangezogen. Hierbei erfolgt in geeigneter Weise eine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse sowie an abweichende wertbestimmende Merkmale durch marktübliche Zu- oder Abschläge.
Grundlage	Bodenrichtwerte in der Bodenrichtwertzone ⁴
Stichtag	1. Januar 2026
Bodenrichtwert (BRW)	Der zonale Bodenrichtwert (BRW) zum Stichtag 1. Januar 2026 beträgt gemäß Angaben der zuständigen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Bereich des Bewertungsobjektes 525,00 €/m². Dieser ist bezogen auf den Bewertungsstichtag, als weiterhin aktuell anzusehen. Die wertbestimmenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks stimmen mit dem Bodenrichtwertgrundstück nahezu überein, der Bodenrichtwert wird zur Bewertung übernommen.
Entwicklungszustand	Baureifes Land, das nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist.
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei
Maß der baulichen Nutzung⁵	Geschossflächenzahl (wGFZ): keine Angaben Grundflächenzahl: keine Angaben
Marktkonformer Bodenwert	Der Bodenrichtwert 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. Die tatsächliche Nutzung, die Lagemerkmale, der Grundstückszuschnitt sowie die Topografie weichen nicht signifikant vom Bodenrichtwertgrundstück ab. Diese Merkmale sind somit implizit im Bodenrichtwert berücksichtigt, weshalb hierfür keine gesonderten Anpassungen vorgenommen werden.
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.

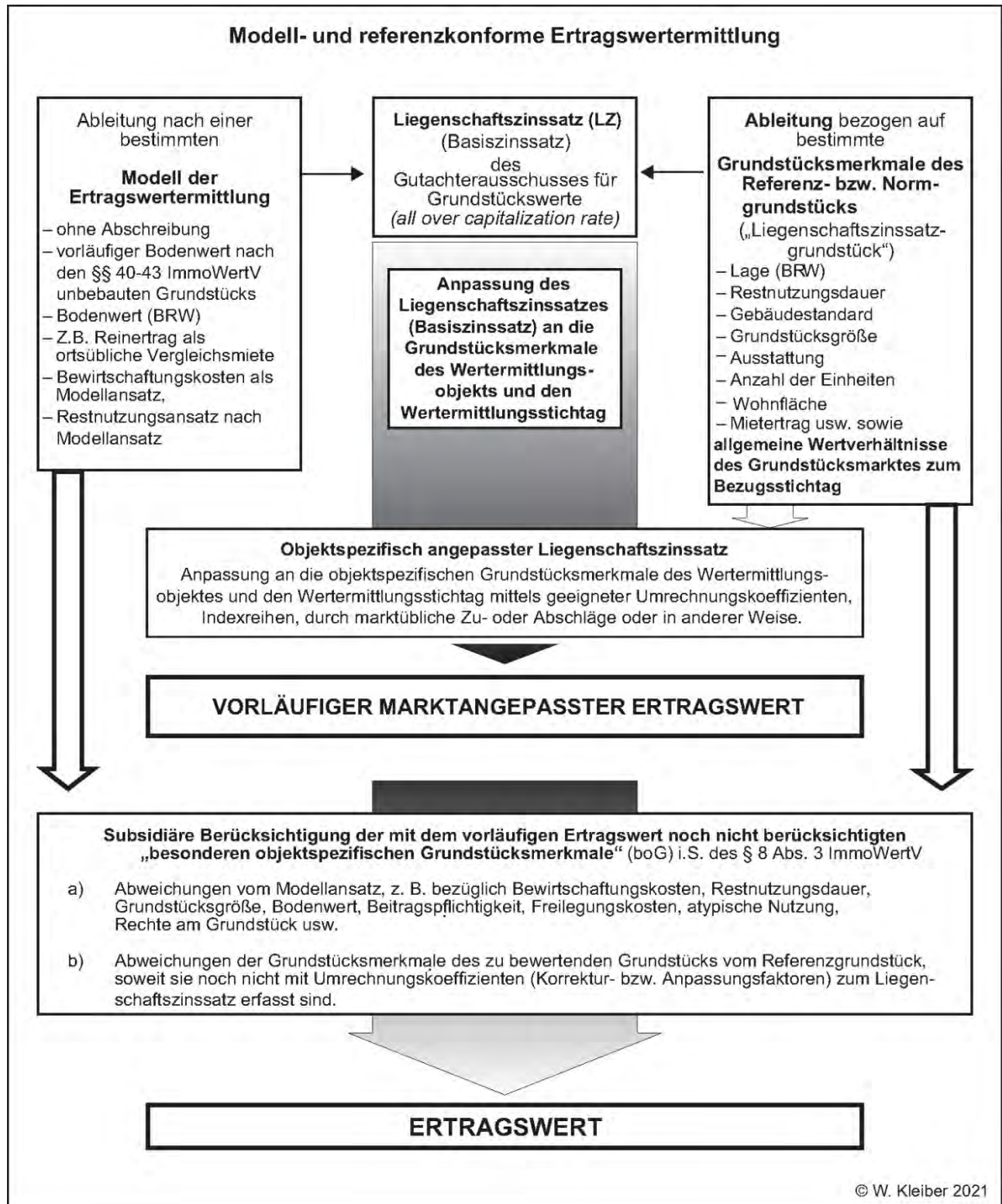
⁴ Soweit die Merkmale dieses Bodenrichtwertgrundstücks nicht hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen, werden Bodenrichtwerte anderer Bodenrichtwertzonen in der bewerteten Lage herangezogen.

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

Lage	Die Lagemerkmale des zu bewertenden Grundstückes weichen nicht von den Lagemerkmale der Grundstücke in der Richtwertzone ab. Die Lagemerkmale sind somit implizit im Bodenrichtwert berücksichtigt. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes an abweichende Lagemerkmale ist daher nicht vorzunehmen.
Grundstückszuschnitt	Das zu bewertende Flurstück hat einen überwiegend regelmäßigen Zuschnitt und kann baulich effizient ausgenutzt werden. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.
Topografie	Die umliegenden Nachbargrundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone haben überwiegend vergleichbare topografische Eigenschaften. Dementsprechend ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund der topografischen Merkmale des Bewertungsgrundstücks nicht erforderlich.
Grundstücksgröße	Für das Richtwertgrundstück werden keine Angaben in Bezug auf die Grundstücksgröße angegeben. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes hinsichtlich der Grundstücksgröße ist daher nicht erforderlich.
Maß der baulichen Nutzung	Für das Maß der baulichen Nutzung werden keine Angaben veröffentlicht. Eine GFZ-Anpassung des Bodenrichtwertes ist nicht erforderlich.
Baulandreserve	Selbstständig nutzbare Grundstücksteilflächen (Baulandreserve) sind nicht vorhanden.
Allgemeine Wertverhältnisse	Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Erhebungsstichtag 1. Januar 2026. In dem Zeitraum zwischen dem Erhebungsstichtag des Bodenrichtwertes und dem Wertermittlungsstichtag haben sich die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen für vergleichbare Grundstücke in der bewerten Lage nicht verändert. Es ist daher keine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund geänderter allgemeiner Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag vorzunehmen.
Objektspezifisch Bodenwert	Unter Berücksichtigung der vorstehend dargestellten wertrelevanten Merkmale des zu bewertenden Grundstücks wird der marktkonforme Bodenwert abgeleitet und bewertet mit 525,00 €/m ² . Danach beträgt der Bodenwert gemäß dem Miteigentumsanteil 39.112 €.

8. Ermittlung des Ertragswertes

Methodik der Ertragswertermittlung



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

Ertragswertermittlung

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

Der **Ertragswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ertrags- und Kostenansätzen wie folgt:

Nutzung			Rohertrag	Bewirt.-kosten	Reinertrag	Boden-verzins.	Gebäude-reinertrag	Barwert-faktor	Barwert
	in Gebäude								
		Nutzung / Beschreibung							
			EUR / Jahr	EUR / Jahr	EUR / Jahr	EUR / Jahr	EUR / Jahr		EUR
w	1	Eigentumswohnung / Dachgeschoss	9.651	2.010	7.641	1.252	6.389	23,6967	151.398
w	2	Stellplätze außen (Wohnen)	600	108	492	78	414	23,6967	9.810

w = Wohnen, g = Gewerbe

Σ 10.251

Σ 2.118

Σ 8.133

Σ 1.330

Σ 6.803

Σ 161.208

Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

161.208 EUR

+ Bodenwert

39.112 EUR

Ertragswert (ungerundet)

200.320 EUR

Ertragswert (gerundet)

200.000 EUR

Nutzung			RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [EUR/m² (Stk.)]		RoE	Bodenvz.
		In Gebäude					Ist	angesetzt		
		Nutzung / Beschreibung								
w	1	Eigentumswohnung / Dachgeschoss	49	3,40	1	75,88	13,17	10,60	9.651	1.252
w	2	Stellplätze außen (Wohnen)	49	3,40	1		50,00	50,00	600	78
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 49	Ø 3,40	Σ 2	Σ 75,88			Σ 10.251	Σ 1.330

Jahresrohertrag / Bewirtschaftungskosten

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

Gebäude		Wohnen		Gewerbe	
Nr.	Bezeichnung	Fläche (m²)	RoE (EUR)	Fläche (m²)	RoE (EUR)
1	ETW Nummer 5	75,88	9.651		
2	Pkw-Stellplatz		600		
		Σ 75,88	Σ 10.251	Σ	Σ

WNFI. (gesamt)	75,88 m²
Anteil Wohnen zur Gesamtfläche	100 %
Anteil Gewerbe zur Gesamtfläche	0 %
Jahresrohertrag (gesamt)	10.251 EUR

CO₂-Kostenermittlung

Ermittlung der anteiligen, nicht umlagefähigen CO₂-Kosten für Gebäude 1: ETW Nummer 5

Zweckbestimmung des Gebäudes nach GEG	Wohngebäude
CO ₂ -Emission (bezogen auf GNF)	40,0 kg/(m²·a)
Faktor abweichende Bezugsfläche	1,20
CO ₂ -Emission (bezogen auf WNFI.)	48,0 kg/(m²·a)
CO ₂ -Preis	60,00 EUR/t
Vermieteranteil (auf Basis der Höhe der CO ₂ -Emission)	80 %
CO ₂ -Kosten Vermieter	2,74 EUR/(m²·a)

Nachfolgend wird zur Ertragswertermittlung unter Berücksichtigung der Nutzbarkeit im Objekt der **Jahresrohertrag (RoE)** i. S. d. § 31 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt angesetzt:

Nutzung			RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [EUR/m² (Stk.)]		RoE	Bodenverzins.
	in Gebäude						Jahre	%		
		Nutzung / Beschreibung								
w	1	Eigentumswohnung / Dachgeschoss	49	3,40	1	75,88	13,17	10,60	9.651	1.252
w	2	Stellplätze außen (Wohnen)	49	3,40	1		50,00	50,00	600	78

w = Wohnen, g = Gewerbe Ø 49 Ø 3,40 Σ 2 Σ 75,88 Σ 10.251 Σ 1.330

Hieraus ergibt sich ein Anteil der Wohnnutzung am Jahresrohertrag (RoE) mit 100 % und ein Anteil der gewerblichen Nutzung mit 0 %.

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

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges			Summe
	in Gebäude		EUR/m²					CO₂	EUR/m²		
		Nutzung / Beschreibung	/Stk.	% HK	EUR/Stk.	% RoE	% RoE	EUR/m²	/Stk.	% RoE	% RoE
w	1	Eigentumswohnung / Dachgeschoss	14,40		439,00	4,54	2,00	2,74	1,00	2,94	20,82
w	2	Stellplätze außen (Wohnen)	47,90		48,00	8,00	2,00		0,00	0,00	18,00

w = Wohnen, g = Gewerbe Ø 20,66

Bewertungsparameter Ertragswertermittlung

Nutzung-/ Vermietungssituation

Zum Wertermittlungsstichtag ist das Bewertungsobjekt vermietet.

Der Mietvertrag liegt nicht vor. Gemäß mündlicher Auskunft im Orts-termin beträgt die Bruttowarmmiete 1300 EUR im Monat.

Flächennachvollzug (Ertragswert)

Eine qualifizierte Flächenberechnung liegt vor. Die im Gutachten verwendeten Flächenangaben wurden der Teilungserklärung mit 75,88 m² (WoFIV) entnommen und anhand der Grundrisspläne mit hinreichender Genauigkeit plausibilisiert. Ein örtliches Aufmaß wurde nicht vorgenommen; eine Gewähr für die Richtigkeit der Flächenangaben wird nicht übernommen.

Grundlage Mietansatz

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist gesetzlich nicht eindeutig geregelt. Als Datenbasis kann ein qualifizierter Mietspiegel dienen, wobei § 558 Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) nicht nur auf den qualifizierten Mietspiegel abstellt. In der bewerteten Lage wird kein Mietspiegel i. S. d. § 558c oder § 558d (BGB) zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für nicht preisgebundenen Wohnraum veröffentlicht. Auch in vergleichbaren Gemeinden im unmittelbaren Umfeld werden keine qualifizierten Mietspiegel erstellt. Lediglich für Frankfurt am Main sowie für Darmstadt existieren qualifizierte Mietspiegel.

Zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete kann mangels Mietspiegel in der bewerteten Lage nicht auf diesen zurückgegriffen werden.

Die vom Unterzeichner berücksichtigten Daten stammen aus folgenden Quellen:

- Durch die Tätigkeit als Mietgutachter.
- Im gerichtlichen Auftrag, verbunden mit Dateninformation aus der Vergangenheit (bisher bezahlte Miete, Neuvertragsmieten).
- Im privaten Auftrag, verbunden mit dem Erhalt von Mieterlisten für ganze Wohnanlagen.
- Durch die Tätigkeit als Bewertungssachverständiger, Bewertung von Renditeobjekten (daraus resultierende Mieterlisten), vermieteten Eigentumswohnungen.
- Mietdatenbank insbesondere von Geschäftsbanken, für die der Sachverständige tätig ist.
- Regelmäßiges Studium der Tageszeitungen, wobei dem Unterzeichner bewusst ist, dass es sich hierbei um Mietforderungen handelt, nicht um tatsächliche Abschlüsse.
- Mietspiegel der umliegenden Städte, soweit verwertbar.
- Liste des Haus- und Grundbesitzervereins, soweit verwertbar.
- Gespräche mit Maklern, Hausverwaltern, Vermietern, Mieter.
- Mieterlisten von Hausverwaltungen.
- Auswertung der Mietdaten nach den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Süd-Hessen ermittelten Mieten.
- Auswertung von Mietangeboten, Internetplattformen.

Angebotsmieten

Es wurden 1312 Objekte im Umkreis von 4 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht

(Datenstand: Dezember 2025). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten wurden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag angepasst.

Vergleichsmiete je nach Lage, Größe und Ausstattung von 9,08 EUR/m² bis 10,60 EUR/m² im Mittel 9,81 EUR/m²Wfl.

Die Wohnwertmerkmale werden entsprechend ihrer Bedeutung anhand ihrer unterschiedlichen Einflüsse auf die Miethöhe gewichtet und nach ihrer Ausprägung sachverständig bewertet.

Mietansatz

Unter Berücksichtigung der Ausstattungsqualität (mittel), der durchschnittlichen Lagequalität, den vermietbaren Flächen von 75,88 m² sowie den sonstigen Eigenschaften wird eine Miete von 11,26 EUR/m² WFL/NUF (inkl. Pkw-Stellplatz) als marktüblich eingestuft.

Mangel an der Mietsache

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Der im Ertragswertverfahren verwendete Rohertrag („Mieteinnahmen“) ist üblicherweise um die beim Vermieter verbleibenden Bewirtschaftungskosten zu kürzen. Dafür sind ertragsmindernde, aus langfristiger Markterfahrung gewonnene Einzelkostenansätze für die nachstehend genannten Kostenarten sowie gegebenenfalls weitere, nicht durch Umlagen gedeckte Betriebskosten anzusetzen.

Die Bewirtschaftungskosten sind in der Grundsatzregelung der ImmoWertV (Anlage 3, Nummer III ImmoWertV), als die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen definiert.

Bewirtschaftungskosten Anlage 3 zu § 12 (5) Satz 2 ImmoWertV			
Instandhaltungskosten im Jahr	2023	2024	2025
Je Quadratmeter Wohnfläche, wenn Schönheitsreparaturen von Mietern getragen werden.	13,50 €/m ²	13,80 €/m ²	14,40 €/m ²
Je Garagen- oder Einstellplatz einschließlich der Kosten von Schönheitsreparaturen	102 €	104 €	108 €
Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils der Vorphundertatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt.			
Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen			100 %
SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen			50 %
Lager-, Logistik- und Produktionshallen u. v. Nutzungen			30 %
Verwaltungskosten im Jahr	2023	2024	2025
je Wohnung bzw. je Wohngebäude im EFH/ZFH	344 €	351 €	367 €
je Eigentumswohnung	411 €	420 €	439 €
je Garagen- oder Einstellplatz	45 €	46 €	48 €
Mietausfallwagnis im Jahr	2023	2024	2025
Wohnimmobilien	2%	2 %	2 %
Gewerbeimmobilien	4 %	4 %	4 %
Modernisierungsrisiko	Objektspezifisch		
Betriebskosten nicht umlagefähig	Mietvertragsgestaltung		
CO ₂ - Abgabe			

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

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die indexierten Bewirtschaftungskosten mit 2.118 EUR p. a. in Ansatz gebracht. Dies entspricht durchschnittlich 20,66 % vom jährlichen Mietertrag (Rohertrag).

Instandhaltungskosten

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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte als Modellansatz angesetzt wurden.

Die jährlichen Instandhaltungskosten werden vor dem Hintergrund der Nutzungsart, der Herstellungskosten, des Baujahrs sowie des Unterhaltungszustandes mit 1.141 EUR in Ansatz gebracht.

Bei Heranziehung von Liegenschaftszinssätzen des Gutachterausschusses, die nicht differenziert nach der Restnutzungsdauer abgeleitet wurden, können Abweichungen der statischen (starrten) Modellansätze gegenüber den im Einzelfall unter Berücksichtigung des Alters bzw. der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage regelmäßig anfallenden Instandhaltungskosten von dem vorläufigen Ertragswert abweichen. Die Abweichungen werden ggf. im Ansatz des objekt-spezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

Verwaltungskosten

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

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

Die jährlichen Verwaltungskosten werden mit 487 EUR in Ansatz gebracht.

Mietausfallwagnis

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

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

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

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

Unter Berücksichtigung der (ggf. fiktiven) Miethöhe, der Restlaufzeit der Mietverträge, den individuellen Objekteigenschaften und der Marktsituation wird das jährliche Mietausfallrisiko mit 206 EUR in Ansatz gebracht.

Betriebskosten nicht umlagefähig

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

CO₂-Abgabe⁶

Seit dem 1. Januar 2021 wird in Deutschland ein Preis auf CO₂-Emissionen aus Brennstoffen erhoben. Dieser beträgt 45 EUR/t im Jahr 2024 und 55 EUR/t im Jahr 2025. Für 2026 ist ein Preiskorridor von 55 EUR/t bis 65 EUR/t festgelegt, bevor ab 2027 eine marktba- sierte Preisbildung erfolgt.

Gemäß dem Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG) werden Vermieter seit dem 1. Januar 2023 an diesen Kosten betei- ligt. Bei Wohngebäuden erfolgt die Aufteilung über ein zehnstufiges Modell basierend auf dem CO₂-Ausstoß pro Quadratmeter Wohnflä- che und Jahr. Je geringer die energetische Qualität des Gebäudes, desto höher ist der Kostenanteil des Vermieters. Für Nichtwohne- bäude gilt (Stand August 2025) weiterhin eine hälftige Aufteilung (50 %/50 %).

Der auf den Vermieter entfallende Anteil der CO₂-Kosten ist nicht auf den Mieter umlagefähig. Diese Kosten sind im Ertragswertverfahren als sonstige nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten im Sinne des § 32 ImmoWertV zu berücksichtigen. Die Einstufung erfolgt auf Grundlage der Tabelle in der Anlage zu den §§ 5 bis 7 CO₂KostAufG.

Liegenschaftszinssatz Erläuterung

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) ist der Zins- satz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken – abhängig von der jeweiligen Grundstücksart – im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist insbesondere abhängig vom Reinertrag der baulichen Anlage, der Nutzungsart, der Lagequalität, der Marktgängigkeit so- wie von der allgemeinen Marktlage zum Bewertungsstichtag.

Der Liegenschaftszinssatz spiegelt somit das objektspezifische Ri- siko einer Immobilie wider, das mit einer Investition dauerhaft ver- bunden ist. Je höher das wirtschaftliche Risiko eines Immobilienin- vestments eingeschätzt wird, desto höher ist – wie bei anderen Kapi- talanlagen auch – die vom Markt erwartete Rendite.

Hohe Liegenschaftszinssätze stehen daher für ein erhöhtes Risiko, aber auch für eine potenziell vorteilhaftere Verzinsung des einge- setzten Kapitals. Umgekehrt weisen Grundstücke, die als besonders sichere Investition gelten – etwa Wohnimmobilien in guten bis sehr guten Innenstadtlagen – niedrigere Liegenschaftszinssätze auf. Dies führt dazu, dass für solche Objekte, gemessen an den erzielbaren Mieteinnahmen, höhere Kaufpreise gezahlt werden.

Im Rahmen der Ertragswertermittlung wurde der Liegenschaftszins- satz für die Objektart Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern bis 10 Wohneinheiten analysiert. Im auszuwertenden Bodenwertbe- reich von 400 €/m² bis 599 €/m² konnten insgesamt 65 Kauffälle

⁶ Gesetz über einen nationalen Zertifikatehandel für Brennstoffemissionen (Brennstoffemissionshandelsgesetz – BEHG), BGBl. I 2019, S. 2728 ff. 2) Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG), BGBl. I 2022, Nr. 51, S. 2254 ff.

herangezogen werden. Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz beläuft sich auf 3,4 %, bei einer Standardabweichung von $\pm 1,3$. Der durchschnittliche Rohertragsfaktor wurde mit 21,6 festgestellt, wobei die Standardabweichung hierbei bei $\pm 4,4$ liegt. Die Nettoanfangsrendite wird im Mittel mit 3,7 % angegeben, bei einer Standardabweichung von $\pm 1,1$. Die zugrunde liegenden Referenzobjekte weisen eine durchschnittliche Wohnfläche von 80 m² auf einem durchschnittlich 120 m² großen Grundstück (ideeller Anteil) auf. Die durchschnittliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird mit 51 Jahren angegeben. Der angepasste Bodenrichtwert liegt im Mittel bei 510 €/m², wobei der Bodenwertanteil am Kaufpreis durchschnittlich 28 % beträgt. Die festgestellte Marktmiete beläuft sich auf durchschnittlich 11,10 €/m² und bewegt sich in einer Spanne zwischen minimal 7,75 €/m² und maximal 15,70 €/m². Die in Abzug gebrachten Bewirtschaftungskosten betragen im Durchschnitt 17 %. Hinsichtlich der Transaktionspreise ergibt sich ein durchschnittlicher Kaufpreis von 2.910 €/m² Wohnfläche. Die gemessene Preisspanne der ausgewerteten Kauffälle reicht von minimal 760 €/m² bis maximal 5.510 €/m² Wohnfläche.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der gemäß § 21 Absatz 2 ermittelte Zinssatz daraufhin zu prüfen, ob er im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 geeignet ist. Bei etwaigen Abweichungen ist der Zinssatz entsprechend den Vorgaben des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

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

- Wirtschaftliche und wirtschaftspolitische Einflussfaktoren,
- Marktverhältnisse, insbesondere Angebot und Nachfrage innerhalb eines Immobiliensegments,
- Lage des Bewertungsobjekts (Makro- und Mikrostandort),
- Objektspezifische Eigenschaften.

Darüber hinaus sind die vom Gutachterausschuss verwendeten Referenzdaten (unter anderem Mieten, Restnutzungsdauer (RND), Flächen, Grundstücksgröße) im Vergleich zu den bewertungsrelevanten Daten des Bewertungsobjekts zu würdigen.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit einem Unterhaltungszustand, der als mittel eingestuft wird, welches ca. 1995 erstellt wurde. Die Lage ist für die ausgeübte Nutzung durchschnittlich. In Würdigung der objektspezifischen Eigenschaften im Vergleich zu den vorgenannten Referenzdaten und dem Bewertungsgrundstück, der marktüblichen Miete, des Marktumfeldes und der Renditeerwartung derartiger Objekte wird im vorliegenden Bewertungsfall ein Liegenschaftszinssatz nach sachverständiger Einschätzung in Höhe von 3,40 % angesetzt (ggf. entspricht dies dem Durchschnittswert).

Ergebnisplausibilisierung

Bezogen auf den lastenfreien Marktwert ergeben sich unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale folgende Kennwerte:

lastenfreien Marktwert	200.000 EUR
Bruttorendite	5,13 %
	rd. 19,5-fache
flächenbezogener Orientierungswert	2.640 EUR/m ²

Diese Kennwerte sind vor dem Hintergrund der durchschnittlichen Lage, der Bezugsfertigkeit im Jahr 1995, der Massivbauweise, der Fläche von 75,88 m² und des als mittel einzustufenden Unterhaltungszustandes sowie der Marktgegebenheiten zum Wertermittlungstichtag als angemessen zu erachten.

Gesamt- und wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer gem. § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV ergibt sich gemäß den Modellansätzen in Anlage 1 als fester Wert. Bei vergleichbaren Liegenschaften beträgt die Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre.

Grundsätzlich haben Immobilien trotz Instandhaltung eine begrenzte wirtschaftliche Lebensdauer. Das hängt damit zusammen, dass nicht alle Bauelemente, die dem Verschleiß, der Abnutzung und des Verbrauches aufgrund von Benutzung und Witterungseinflüssen unterliegen, erneuert werden können. Im Laufe des Lebenszyklus durchläuft das Objekt - sofern es nicht modernisiert wird - dabei verschiedene Zustandsstufen.

Durch die Modernisierung eines Gebäudes wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes in der Regel erhöht. Modernisierung und Instandhaltung lassen sich jedoch nicht vollständig trennen. Instandhaltungen umfassen häufig einen Modernisierungsanteil, da die Instandhaltung mit aktuellen Materialien durchgeführt wird.

Anhaltspunkte, welche Modernisierungsmaßnahmen zu welcher Erhöhung der Restnutzungsdauer führen, werden in der Sachwertrichtlinie Anlage 4 gegeben. Die auch als Punktrastermethode genannte Berechnungsvorschrift kann über konkrete Maßnahmen oder pauschal über ein mittleres Modernisierungsjahr kombiniert werden.

Unter Berücksichtigung des vorgefundenen Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlage wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf 49 Jahre geschätzt.

9. Ermittlung des Vergleichswertes

Vergleichswertermittlung

Vergleichswerte

Die Vergleichswertermittlung erfolgt unter Anwendung des Vergleichspreisservice 3 (VPS 3) auf Basis der on-geo-Vergleichspreisdatenbank (LORA Immo Data Base). Diese Datenbank enthält Vergleichsobjekte mit realisierten Kaufpreisen aus tatsächlich vollzogenen Transaktionen. Die Einträge werden vom Anbieter regelmäßig geprüft, ergänzt und auf Plausibilität hin kontrolliert.

Zur Anpassung der Vergleichspreise an den Bewertungsstichtag erfolgt eine Indexierung anhand des jeweiligen Hauspreisindex – differenziert nach Eigentumswohnungen (ETW) bzw. Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH/ZFH), je nach Bewertungsobjekt.

Der Mittelwert wird als Euro-Betrag je Quadratmeter ausgewiesen und stellt den von VPS 3 ermittelten wahrscheinlichsten Wert für das Bewertungsobjekt dar. Die angegebene Preisbandbreite (obere und untere Grenze) beschreibt die durch die Datengrundlage erklärbare Spanne. Diese wird dynamisch berechnet und hängt maßgeblich von der prognostizierten Treffergenauigkeit des ermittelten Vorschlagswerts ab: Eine geringe Spanne deutet auf eine hohe Sicherheit der Bewertung hin. Da sich die Spanne an den Objektparametern orientiert, kann sie sich bei Veränderung der Objekteigenschaften erweitern oder verengen. Eine überproportionale Änderung der Spanne gegenüber dem Vorschlagswert kann dabei dazu führen, dass sich die Preisgrenzen gegenläufig zum Vorschlagswert entwickeln.

Für die Ermittlung eines nachhaltigen Wertes wird die Marktentwicklung der letzten fünf Jahre vor dem Bewertungsstichtag berücksichtigt. Der so ermittelte Wert liegt in der Regel unterhalb des aktuellen Marktwertes, insbesondere in steigenden Märkten.

Zur Berechnung wird für jedes Vergleichsobjekt der aktuelle Wert sowie der Wert für jeden der letzten 60 Monate ermittelt. Aus diesen Einzelwerten wird das arithmetische Mittel berechnet, um eine marktneutrale, langfristig orientierte Bewertung zu ermöglichen.

Informationen zu den Daten aus Lora Immo Data Base

Es wurden 2053 Objekte im Umkreis von 5,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Dezember 2025). Daraus wurden die 20 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichspreise werden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.

Der Vergleichspreis wurde unter Einbeziehung der folgenden 5 Vergleichsobjekte gebildet:

- Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 64859), Baujahr 1989, Wohnfläche 81 m², ursprünglicher Vergleichspreis 2444 €/m²
- Eigentumswohnung in 0,6 km Entfernung (PLZ: 64859), Baujahr 1991, Wohnfläche 63 m², ursprünglicher Vergleichspreis 2206 €/m²
- Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 64859), Baujahr 1989, Wohnfläche 76 m², ursprünglicher Vergleichspreis 2882 €/m²
- Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 64859), Baujahr

1989, Wohnfläche 83 m², ursprünglicher Vergleichspreis 2633 €/m²
- Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 64859), Baujahr
1995, Wohnfläche 63 m², ursprünglicher Vergleichspreis 4127 €/m²

Vergleichswert von EUR /m ² :	2.583
Vergleichswert bis EUR /m ² :	3.283
Vergleichswert im Mittel EUR /m ² :	2.912
Objektspezifischer Vergleichswert EUR /m ² :	2.640

Marktüblicher Ansatz für den Marktwert Im Hinblick auf die Lage, das (fiktive) Baujahr und den als mittel einzustufen Unterhaltungszustand sowie des Grundrisses wird auf Basis der Recherche bei Lora Immo Data Base ein marktüblicher Vergleichswert von 2.640 EUR / m² Wfl. als angemessen erachtet.

Der **vorläufige Vergleichswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich in Anlehnung an § 24 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt:

Objekt	Einh. Stk.	WNFI. m²	Kaufpreis	Werte [EUR/m² (Stk.)]				Verkehrswert EUR
				Vergleichspreise			ange-messen	
				von	bis	Mittel		
ETW Nummer 5	1	75,88		2.583	3.283	2.912	2.640	200.323
Pkw-Stellplatz	1			2.500	7.500	5.000	5.000	5.000

Die o. g. Spannenwerte ergeben sich laut vdp mit dem Stand für 12/2025.

Vergleichswert

Der **Vergleichswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ansätzen i. S. d. § 24 Abs. 4 ImmoWertV wie folgt:

Vergleichswert (ungerundet)	205.323 EUR
Vergleichswert (gerundet)	205.000 EUR

10. Ergebnis Marktwert (Verkehrswert)

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	39.112
	Ertragswert	200.000
	Vergleichswert	205.000
Marktwert	Ableitung vom Ertragswert	200.000
Vergleichsparameter	EUR/m² WNFI.	2.640
	x-fache Jahresmiete	19,50
	RoE Wohnen / Gewerbe	100% / 0%
	Bruttorendite (RoE/x)	5,13%
	Nettorendite (ReE/x)	4,07%
Mietfläche	Wohnfläche	75,88m²
	Nutzfläche	
	Σ	75,88m²
Ertrag	Jahresrohertrag	10.251
	Jahresreinertrag	8.133
Liegenschaftszins	Wohnen	3,40%
	Gewerbe	
	i.D.	3,40%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	20,66%
	Gewerbe	
	i.D.	20,66%

Wertermittlung

für das Grundstück Ringstr. 2 ETW Nr. 5 DG links
64859 Eppertshausen

Wertermittlungsstichtag

11.05.2026

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.

Zur Plausibilisierung des Ertragswertes wurden auf Basis der LORA Immo Data Base zeitnahe Kauffälle analysiert und ausgewertet. Der abgeleitete, marktangepasste Vergleichspreis beläuft sich auf 2.648 EUR/m² Wohnfläche, was zu einem reinen Wohnungswert von ca. 200.930 EUR führt. Zuzüglich des Stellplatzwertes (5.000 EUR) ergibt sich ein gerundeter Vergleichswert von 205.000 EUR. Dieser stützt den im Ertragswertverfahren ermittelten Wertansatz.

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:

200.000 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, 21.05.2026

Oliver M. Margraf



11. Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

12 Lageplan, Pläne, Flächenberechnung

on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien

Fotodokumentation

Außenansicht (1):



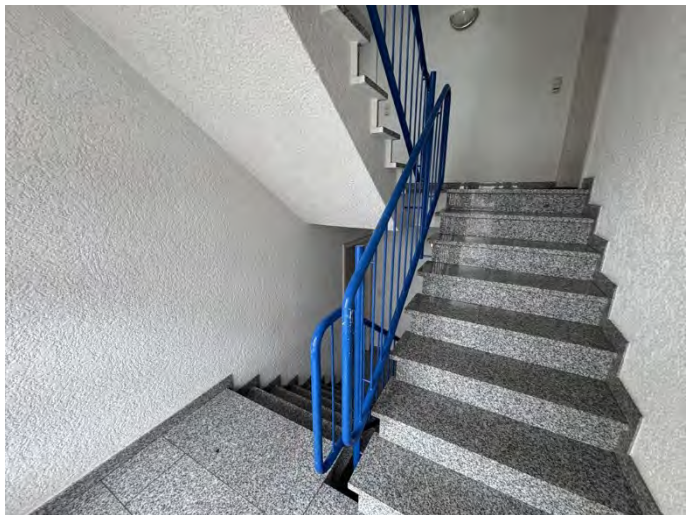
Außenansicht (2):



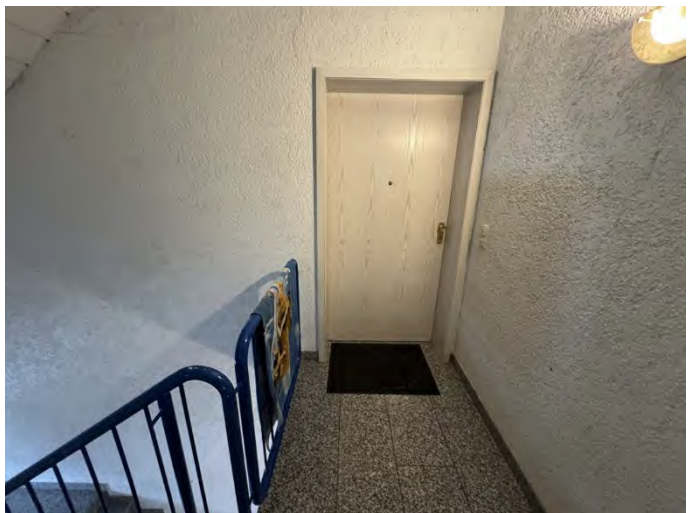
Außenansicht (3):



Innenansicht (1):



Innenansicht (2):



Innenansicht (3):



Innenansicht (4):



Innenansicht (5):



Innenansicht (6):



Innenansicht (7):



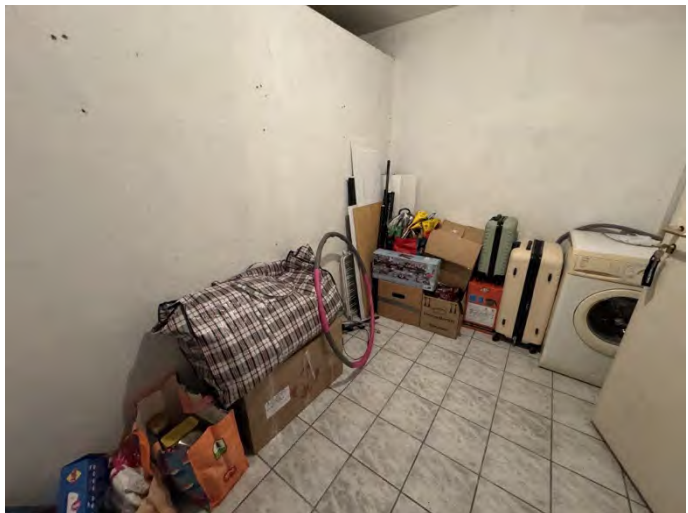
Innenansicht (8):



Innenansicht (9):



Innenansicht (10):



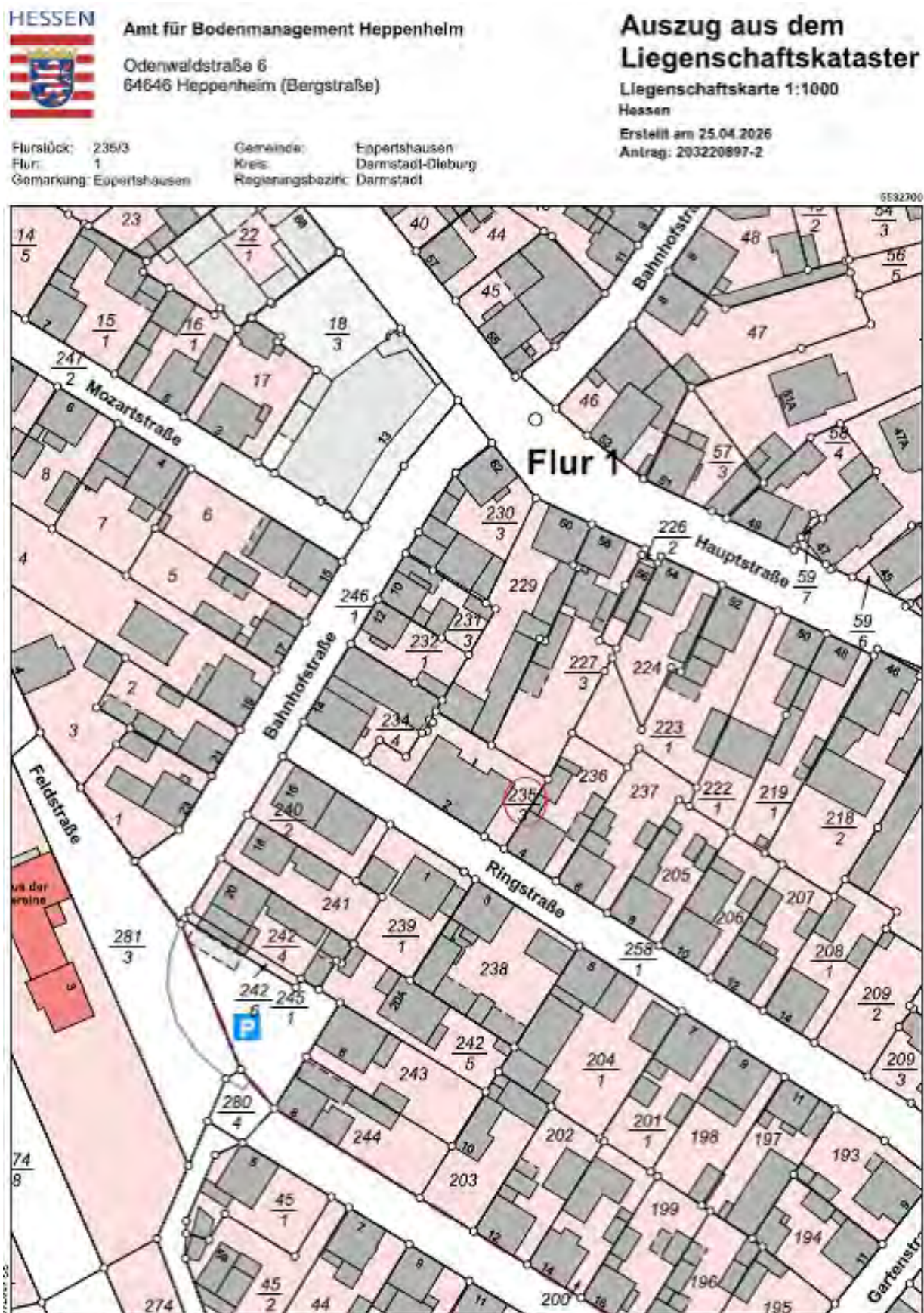
Innenansicht (11):



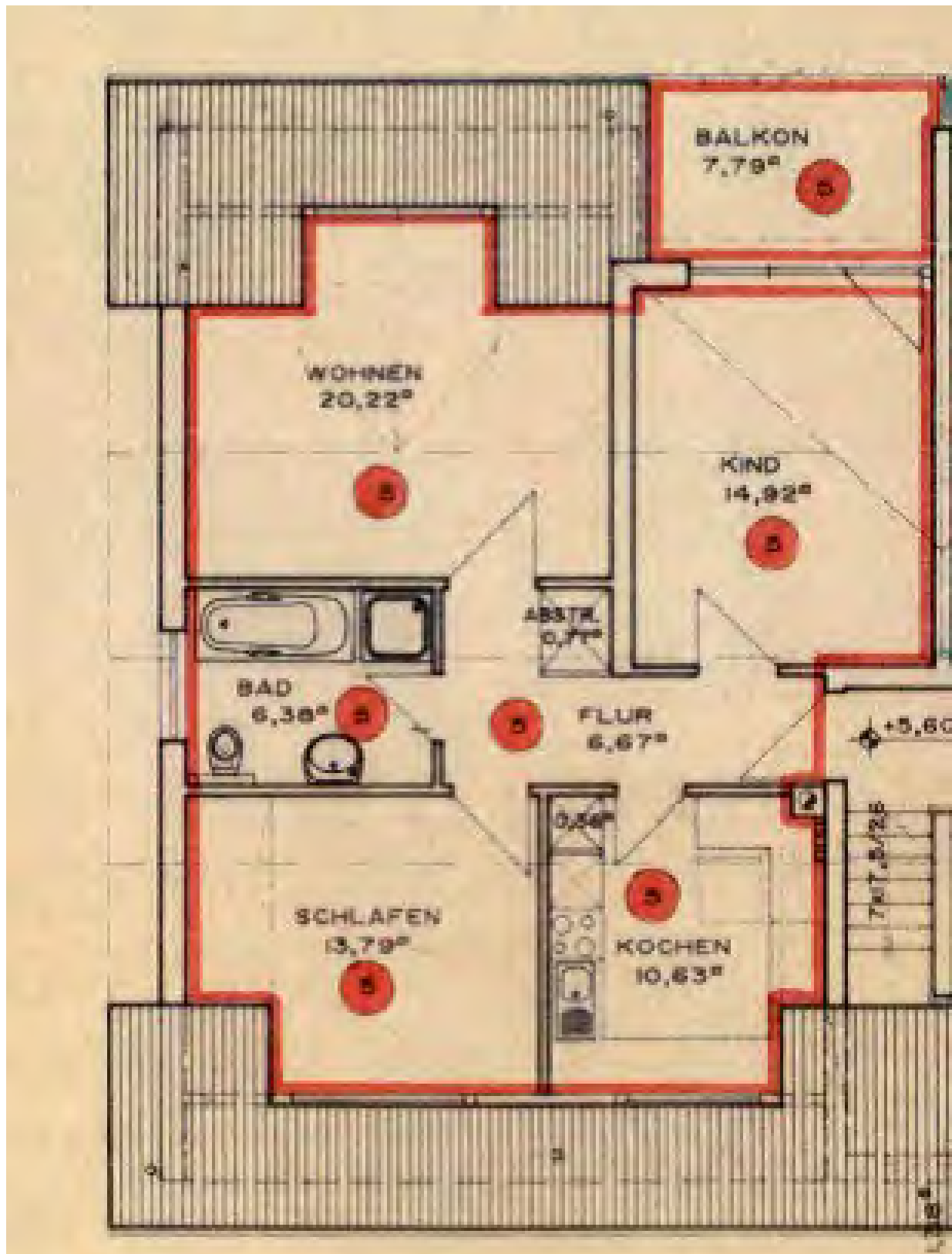
Innenansicht (12):



Lageplan, Karten, Grundrisspläne (nicht detailgetreu)







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

Allgemeine Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung

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

Legaldefinition des § 194 Baugesetzbuch (BauGB):

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

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

Bodenwertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

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

Sachwertermittlung

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

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

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

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

Ertragswertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

Vergleichswertermittlung

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

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

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

Wesentliche rechtliche Grundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 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 Brennstoffemissionshandelsgesetz für die Jahre 2023 bis 2030 (Emissionsberichterstattungsverordnung 2030) vom 21. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2868).

GBO: Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 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).

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

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

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
ARR	Annual 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 / CO ₂	Kohlenstoffdioxid
CO ₂ KostAufG	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	Nettomieteinnahmen
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-Immobilien geschäftsRating
Stk.	Stück
SWOT-Analyse	Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse
TE	Teileigentum
TEGoVA	The European Group of Valuers Associations
TG	Tiefgeschoss / Tiefgarage
UG	Untergeschoss
UR	umbauter Raum
Verm.-dauer	Vermarktungsdauer
VWT	Verkehrswert (Marktwert)
W	Watt
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche
WGfZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WNFF	Wohn- / Nutzflächenfaktor
WNFI.	Wohn- / Nutzfläche
WoFIV	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.