

Carlo Gross Dipl.- Ing. Architekt (FH)

Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ZIS Sprengnetter (WG) | Sachverständiger EBS (European Business School) | Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger Landesverband Hessen e.V. und Architektenkammer Hessen

C. Gross • Untergasse 6a • 64839 Münster

Telefon: 06071 / 96 99 32 | E-mail: carlo.gross@gmx.net

Verkehrswertgutachten (gem. Baugesetzbuch § 194)

Objektart und Adresse:	Einfamilienwohnhaus mit Anbau und Garage Georgenhäuser Straße 9 64354 Reinheim
Wertermittlungstichtag:	03.09.2025
Ortsbesichtigung:	03.09.2025
Auftraggeber:	Amtsgericht Dieburg
Gerichtszeichen:	Az.: 30 K 12/25
Report-Nr.	2025-09-03
Erstelldatum:	10.09.2025



Verkehrswert 312.000,- €

Gutachtenausfertigungen: 3
Ausfertigung: PDF - Datei
Seitenanzahl Gutachten inkl. Anlagen: 39

Inhaltsverzeichnis

0	Zusammenfassung wesentlicher Daten	3
1	Vorbemerkungen	4
2	Grundstücksbeschreibung	5
2.1	Grundstücksmerkmale und Strukturdaten	5
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung	7
2.4	Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....	8
2.4.1	Privatrechtliche Situation	8
2.4.2	Öffentlich – rechtliche Situation	8
2.5	Qualitätsstichtag und Grundstückszustand	10
3	Beschreibung Gebäude und Außenanlagen	11
3.1.	Allgemeines	11
3.2	Gebäudebeschreibung.....	11
3.2.1	Energetische Beurteilung der Bauqualität und der Barrierefreiheit.....	14
3.3	Beschreibung der Außenanlagen, der besonderen Bauteile und Sonstiges	15
3.4	Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben	15
4	Verkehrswertermittlung	16
4.1	Allgemeine Kriterien.....	16
4.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	17
4.3	Ermittlung des Bodenwerts	17
4.3.1	Bodenrichtwert	17
4.4	Erläuterung der Wertermittlungsansätze in den Wertermittlungsverfahren.....	19
4.5	Sachwertermittlung gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV	25
4.5.1	Sachwertberechnung (Marktwert)	26
4.6	Ertragswertermittlung gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV	27
4.6.1	Ertragswertberechnung (Marktwert)	28
5	Verkehrswertableitung	29
5.1	Verkehrswert.....	30
6	Makro- und Mikrolagedarstellung	31
6.1	Liegenschaftskarte.....	32
6.2	Baupläne	33
6.3	Wohnflächenberechnung.....	36
6.4	Berechnung der Brutto- Grundfläche (BGF) nach DIN 277	36
	Anlage Fotos	37

0 Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart	Einfamilienwohnhaus mit Anbau und Garage
Aktenzeichen	30 K 12/25
PLZ, Ort, Straße, Hausnummer	64354 Reinheim, Georgenhäuser Straße 9
Grundbuch Amtsgericht Dieburg	Grundbuch Zeilhard, Blatt 1706
Gemarkung Zeilhard	Flur 2, Flurstück 97/1
Tag der Ortsbesichtigung	03.09.2025
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	03.09.2025
Auftraggeber	Amtsgericht Dieburg
Allgemeine wertrelevante Daten	
Grundstücksfläche	192 m ²
Baujahr	ca. 1930
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	36 Jahre (ImmoWertV Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1)
Normalherstellungskosten pro m ² BGF, rd.	1.304 €/m ² Wohnhaus 1115 €/m ² Anbau
Alterswertminderung rd.	48,6 %
Brutto-Grundfläche (BGF)	276 m ² (Wohnhaus) 51 m ² (Anbau mit Garage)
Wohnfläche ges. ca.	134 m ²
Mietansatz (Nettokaltmiete § 558 BGB)	8,40 €/m ²
Mietvertrag	Ein Mietvertrag liegt nicht vor (Mietansatz bei üblicher fiktiver Vermietung)
Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)	2,0 %
Sachwertfaktor (§ 21 ImmoWertV)	1,08
Baulicher Zustand	Befriedigend
Aktuelle Nutzung	Eigengenutzt
Ergebnisse	
Sachwert	316.000,- €
Ertragswert	298.000,- €
Verkehrswert (Marktwert unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale)	312.000,- €

Zusammenfassende Objektbeurteilung

Bei dem Wertermittlungsobjekt im südlichen Rhein Main Wirtschaftsraum handelt es sich um ein kleines Grundstück ohne Garten, welches mit einem Einfamilienwohnhaus mit Anbau und Garage bebaut ist. Das Gebäude befindet sich in einer ländlichen und dörflichen Wohnlage und wird eigengenutzt. Auf der Grundlage der Feststellungen beim Ortstermin genügt es überwiegend mittleren Wohnansprüchen in einfacher Wohnlage. Der bauliche Zustand ist befriedigend.

1 Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Dieburg
Grund der Gutachtenerstellung:	Wertermittlung zur Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache.
Tag der Ortsbesichtigung:	03.09.2025
Umfang der Besichtigung:	Innen- und Außenbesichtigung
Teilnehmer am Ortstermin:	Beteiligte in dem Verfahren sowie der unterzeichnende Sachverständige.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Immobilienmarktbericht Daten des Immobilienmarktes Südhessen 2025 Bodenrichtwertauskunft Lagepläne, Liegenschaftskartenauszug Baupläne vom Eigentümer und der Gläubigerin Grundbuch Auskunft zum Bauplanungsrecht Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek Internet Recherchen (Angaben bei Online- / sowie Recherchen mit künstlicher Intelligenz –KI- ohne Gewähr).
Gesetzliche Grundlagen:	Die Wertermittlung erfolgt u. a. in Anlehnung an folgende gesetzliche Grundlagen (in den jeweils aktuellen Fassungen): Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), Immobilienwertermittlungs-Verordnung (ImmoWertV)
Bodenverhältnisse und Altlasten:	Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse unterstellt. Ein Verdacht auf Altlasten konnte beim Ortstermin nicht festgestellt werden. Eine automatisierte Überprüfung beim Regierungspräsidium hat ergeben, dass zu dieser Adresse kein Eintrag in der Altflächendatei vorhanden ist. Anmerkung: Es können bei einem Verkehrswertgutachten nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Bei der Wertermittlung wird daher ein altlastenfreies Grundstück unterstellt, dessen Beschaffenheit im Hinblick auf eine bauliche Nutzung keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen erfordert, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.
Beschreibungen:	Grundlage für die Bau- und Bodenbeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Unterlagen. Sie dienen der allgemeinen Darstellung und gelten nicht als vollständige Aufzählung von Einzelheiten, sondern werden in dem Maße dargestellt, wie sie für die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten notwendig sind.
Berechnungen:	Für die Wertermittlung wurden die erforderlichen Berechnungen auf der Grundlage der Liegenschaftskarte sowie der bereitgestellten Unterlagen (Baupläne) vorgenommen.
Baubestand auf dem Grundstück:	Wohnhaus mit Anbau. Im Anbau, hofseitig erschlossen, eine Garage.

Weitere Feststellungen:

Mieter konnten nicht festgestellt werden. Das Wohnhaus wird eigengenutzt. Wertrelevante, zu berücksichtigende Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden. Verdacht auf Hausschwamm konnte nicht festgestellt werden. Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden nicht mitgeteilt. Ein Energieausweis liegt nicht vor; Altlasten sind nicht bekannt.

Anmerkung: Das ehemals größere Grundstück wurde aufgeteilt und ist aktuell lediglich noch 192 m² groß; ehemals zugehörige Seitengebäude bilden nach Abschreibung nun östlich und südlich Grenzbebauungen. Beim Ortstermin wurde von den Eigentümern mitgeteilt, dass auf die Herstellung von Brandwänden im Hinblick auf den Bestandsschutz seitens der Baubehörden verzichtet worden sei. Lediglich beim südlich angrenzenden Gebäude seien im Dachüberstandsbereich Brandschutzmaßnahmen ergriffen worden. Der Balken des Dachüberstands des Nachbargebäudes wurde brandschutztechnisch ertüchtigt; ebenso sei die Dachverschneidung beim Anbau zusätzlich brandschutztechnisch ertüchtigt worden. Beim Torhaus, welches in das östliche Nebengebäude einschneidet, wurde im Obergeschoss (Fachwerkwand) auf Brandschutzmaßnahmen (Herstellung einer Brandschutzwand im Grenzgebiet) verzichtet; lediglich Fenster- und ehemalige Türöffnungen im Erdgeschoss wurden beim Seitengebäude mit Kalksandsteinmauerwerk verschlossen und die Wand neu verputzt. Die Dachüberstände mit der Dachentwässerung und Fallrohren der Nachbargebäude verlaufen, in beiderseitigem Einverständnis der jeweiligen Grundstückseigentümer, auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts; eine diesbezügliche Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch fehlt jedoch. Zwecks Sicherung diesbezüglicher öffentlich-rechtlicher Belange für die Bebauung, wurde eine Baulast begründet.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksmerkmale und Strukturdaten

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Darmstadt-Dieburg
Einwohnerzahl:	Reinheim 16.700 Einwohner mit den Ortsteilen Spachbrücken, Zeilhard, Ueberau, Georgenhausen.

Demografischer Wandel gem.: www.wegweiser-kommune.de

Indikatoren	2023 Reinheim	2023 Darmstadt- Dieburg, LK	2023 Hessen
Bevölkerung (Anzahl)	16.729	301.827	6.420.729
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	2,9	6,5	7,1
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	2,3	1,5	2,5
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	8,0	8,8	9,1
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	11,5	11,0	11,4

Reinheim liegt im südlichen Rhein-Main-Wirtschaftsraum am Nordrand des Odenwalds und wurde im Regionalplan Südhessen als Unterzentrum ausgewiesen.

Definition

In den Unterzentren sollen die Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung in vollem Umfang angeboten werden.

Durch die Lage am Rande des Odenwaldes mit gutem Wohn- und Freizeitwert. In Reinheim: Grundschulen, Kindergärten, eine kooperative Gesamtschule (Haupt- und Realschule, Gymnasialzweig bis Klasse 10). Im benachbarten Groß-Bieberau befindet sich ein Gymnasium (Oberstufe). Des Weiteren: Stadtbücherei, Jugendzentrum, Kulturzentrum, betreutes Wohnen für Senioren, Sozialstation, zahlreiche Sportstätten, einen Segelflugplatz und das Naturschutzgebiet „Reinheimer Teich“.

Das örtliche Gewerbe in Reinheim ist mittelständisch strukturiert (Überwiegend Kleingewerbetreibende einige größere Unternehmen). Sämtliche Geschäfte für den täglichen Bedarf sind vorhanden.

Überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Nächstgelegene größere Orte:

Darmstadt (ca. 19 km entfernt)
Frankfurt / Main (ca. 58 km entfernt)

Landeshauptstadt: Wiesbaden (ca. 63 km entfernt)

Verkehrsanbindungen

Autobahn A 5, A 67 ca. 20 km ca. entfernt
Bundesstraße B 26 ca. 6 km entfernt
Flughafen in Frankfurt am Main ca. 46 km
DB-Bahnhof am Ort (Reinheim) ca. 2 km entfernt
Bushaltestelle am Ort (Reinheim und Spachbrücken)

Wirtschaftsstruktur ¹

Beschäftigte nach Wirtschaftssektoren in Reinheim

Indikatoren	2023 Reinheim	2023 Darmstadt- Dieburg, LK	2023 Hessen
Beschäftigungsanteil im 1. Sektor (%) Land-/Forstwirtschaft	0,5	1,0	0,4
Beschäftigungsanteil im 2. Sektor (%) Produktion	33,3	29,7	22,7
Beschäftigungsanteil im 3. Sektor (%) Dienstleistungen	66,2	69,3	77,0
Arbeitsplatzzentralität	0,4	0,7	1,1
Arbeitsplatzentwicklung der vergangenen 5 Jahre (%)	7,9	6,1	6,0

Arbeitsmarkt², Arbeitslosenquote

LK Da-Di: 5,3 % (Stand: August 2025)
Hessen: 6,0 %
Bund: 6,4 %

Einzelhandelsrelevante Kennziffern:

Kaufkraftkennziffer pro Kopf: 101,7 (Reinheim) Stand 2025
(Quelle: IHK Darmstadt)
102,2 (Darmstadt)
100,0 (Deutschland)

Innerörtliche Lage: Das Grundstück liegt innerörtlich im Bereich der Ortsdurchgangsstraße und in Ecklage.

Wohnlage: Einfache, verdichtete Wohnlage (Dorflage), ohne Garten/Grünflächen.

Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:

In der Straße überwiegend wohnbauliche Nutzungen mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern. In der Nähe ortstypische Mischnutzungen (direkt angrenzender örtlicher Sportverein mit Turnhalle/Vereinsheim, Dienstleistungsbetriebe).

Immissionen: Beim Ortstermin keine festgestellt. Gebietstypisch sind jedoch Immissionen durch Straßenverkehr (geringe Beeinträchtigung) und Mischnut-

¹ Quelle: www.wegweiser-kommune.de

² Quelle: Agentur für Arbeit

zungen. Anmerkung: Direkt an das Bewertungsgrundstück angrenzend (östlich und südlich) befindet sich das Gelände des örtlichen Sportvereins, der auch gem. Angabe beim Ortstermin auf dem Grundstück Veranstaltungen und Feste durchführt (z.B. Kirchweih).

Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund.

Ausrichtung:

Direkte Grenzbebauung zur Georgenhäuser- und Walter-Kolb-Straße nach Norden und Westen. Der Hofraum mit Grundstückszugang ist nach Osten und Süden ausgerichtet.

Immobilienmarkt

Die Erholung am deutschen Immobilienmarkt setzt sich fort. Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland sind auch im Mai 2025 weiter gestiegen (aktuelle Sprengnetter-Marktanalyse). Eigentumswohnungspreise liegen im bundesweiten Schnitt +3,9 % über dem Vorjahresniveau. Die Preise für Einfamilienhäuser verzeichnen mit +2,3 % nun ebenfalls ein deutliches Jahresplus. Die Preisentwicklung zeigt weiterhin nach oben. Zukünftig ist im Hinblick auf die energetischen Eigenschaften und weiteren Beschaffenheitsmerkmalen bei Immobilien, bei den gegebenen Marktverhältnissen (gestiegene Zinsen, Marktrisiken aufgrund erhöhter Baupreise – stark gestiegener Baupreisindex) und Krisen lagebezogen von einer erhöhten Volatilität bei den Immobilienwerten auszugehen. Der in diesem Gutachten ausgewiesene Wert bezieht sich stichtagsbezogen auf die aktuellen Wertverhältnisse.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Rechteckige Grundstücksform. Mittlere Abmessungen: Größe 192 m². Mittlere Breite x mittlere Tiefe: 15 m * 12,8 m

Topographische Grundstückslage: Eben

2.3 Erschließung

Erschließungszustand:

Georgenhäuser Straße: Asphaltierte Erschließungsstraße, beidseitig Bürgersteig. Walter-Kolb-Straße: Wohn- und Erschließungsstraße ebenfalls mit Bürgersteig. Das Bewertungsobjekt wird von der Georgenhäuser Straße aus erschlossen.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Erschlossen (Wasser, Strom, Gas). Die Abwässer werden in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

Stellplätze:

1 Garagenstellplatz.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Verdichtete Bauweise in Dorflage. Grenzbebauung zu den Straßen nach Norden und Westen. Nach Osten grenzt das Seitengebäude direkt an die Hofeinfahrt, nach Süden das Nachbargebäude an (beide angrenzenden Gebäude befinden sich auf dem Nachbargrundstück des Sportvereins – ehemals handelte es sich um ein Grundstück).

2.4 Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuch: Amtsgericht Dieburg
Grundbuch von Zeilhard
Blatt 1706

Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen Abt. II: Keine

Weitere, nicht im Grundbuch eingetragene Rechte und/oder Belastungen konnten nicht festgestellt werden. In der vorliegenden Wertermittlung wird (ggf. fiktiv) davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte und/oder Belastungen vorliegen. Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

2.4.2 Öffentlich – rechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen im Bestand.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Ein gültiger Bebauungsplan liegt nicht vor. Die Bebaubarkeit richtet sich hier hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB nach der umliegenden Bebauung („Einfügeklausel“), d.h. eine zukünftige Bebauung soll sich in die Art der umgebenden Bebauung einfügen. Weitere städtebauliche Planungen liegen aktuell gem. tel. Rücksprache beim Stadtbauamt nicht vor. Gebietscharakter nach Baunutzungsverordnung: M (Mischgebiet).

Das Grundstück ist gebietstypisch ausgenutzt/bebaut. Erweiterungsmöglichkeiten sind aufgrund des Baubestands unwahrscheinlich (Abklärung über Bauvoranfrage).

Baulasten: Folgende Baulast ist eingetragen (auszugsweise Darstellung):

Gemeinde : Reinheim

Gemarkung : Zeilhard

Grundstück : Georgenhäuser Str. 9

(Straße, Hausnummer)

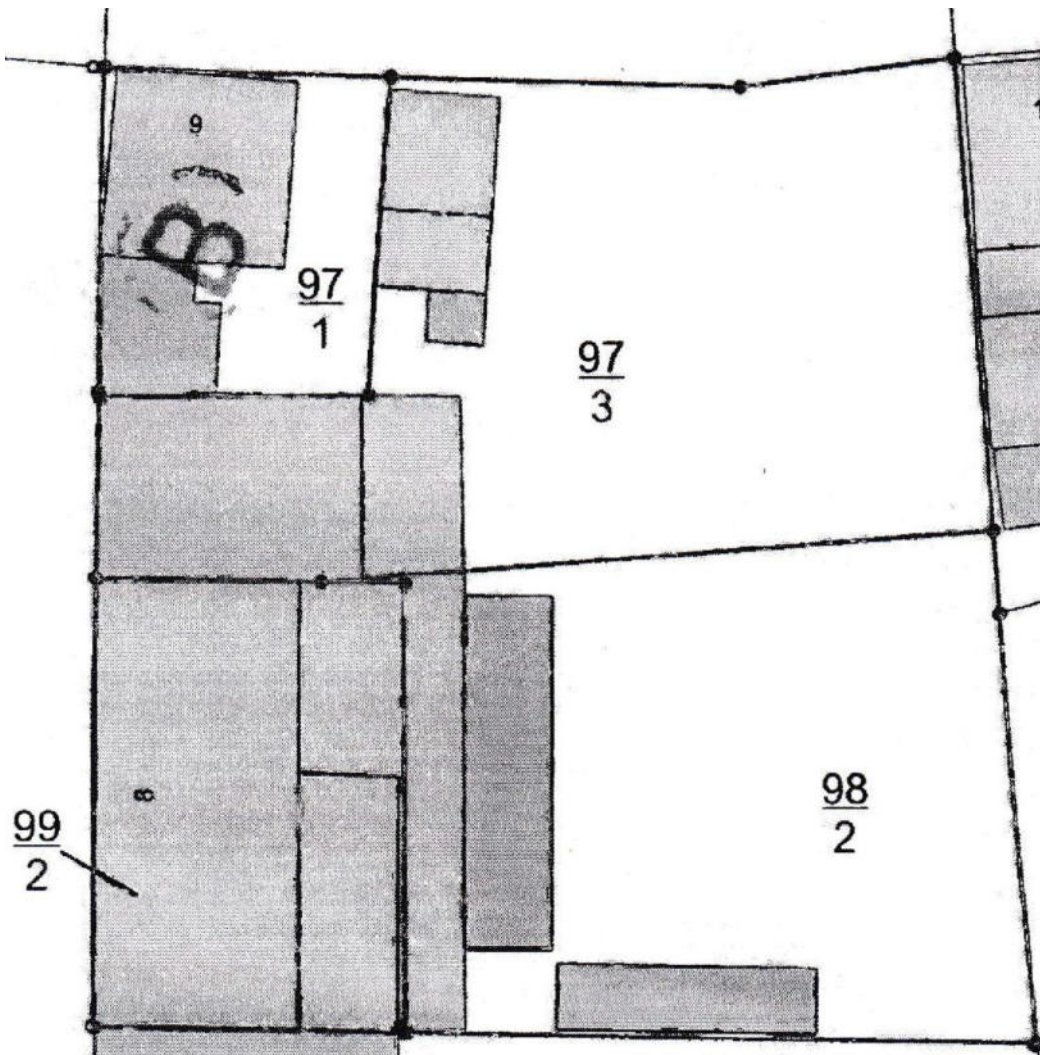
Flur : 2

Flurstück: 97/1

Inhalt der Eintragung:

Lfd. Nr. 1

Die im beigefügten Liegenschaftsplan dargestellten Grundstücke Gemarkung Zeilhard, Flur 2 Flurstücke Nr. 97/1, 97/3, 98/2 und 99/2, werden so beurteilt, als wenn sie zusammen ein Buchgrundstück i. S. des § 4 (2) HBO wären.



Beurteilung: Eine Baulast ist eine freiwillig übernommene, öffentlich-rechtliche Verpflichtung zu einem das Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen. Die Baulast dient dazu, eine Bebauung (oder Nut-

zung) zu ermöglichen, die ohne Übernahme der Baulast ansonsten aufgrund von Verstößen gegen die Bauordnung nicht möglich wäre.

Es handelt sich demnach um die Sicherung öffentlich-rechtlicher Belange für die Bebauung und die benachbarte Bebauung. Ehemals handelte es sich bei den 4 Einzelflurstücken um ein Grundstück, das aufgeteilt wurde. Das Bewertungsobjekt wurde beschrieben und veräußert. Da Abstandsflächen und weitere bauordnungsrechtliche Belange (Brandschutzaufgaben, Grenzabstände, Abstandsflächen) nach Aufteilung nicht mehr eingehalten werden, wurde eine Baulast in der Art begründet, dass die 4 Grundstücke im baurechtlichen Sinne als ein Grundstück zu beurteilen sind.

Der Vorteil liegt darin begründet, dass eine baurechtlich zulässige Nutzung aufgrund der Baulastenbegründung ermöglicht wird; Nachteile ergeben sich im Vergleich dadurch, dass bauordnungsrechtlich im Normalfall ordnungsgemäße Brandwände im Bereich der Grenzbebauungen herzustellen sind, d.h., im Brandfalle, ausgehend von den Nachbargebäuden, ist der Brandschutz gemindert. Der Umstand wurde bei der Ableitung der Wertermittlungsdaten im Ertrags- und Sachwertverfahren berücksichtigt.

Denkmalschutz: Keine Eintragung in der Denkmaltopographie.

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabesituation

Entwicklungszustand: Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies baureifes Land.
(beitrags- und abgabenfrei hinsichtlich der früheren Erschließung).

Grundstücksqualität: Baureifes Land

Bauordnungsrecht

Anmerkung: Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der Rechercheergebnisse und eingeholten Informationen zur öffentlich-rechtlichen Situation durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung wurde nicht überprüft. Baubehördliche Auflagen oder Beschränkungen wurden nicht mitgeteilt. Gemäß Mitteilung beim Ortstermin wurde mitgeteilt, dass mit dem Grundstückseigentümer des Nach

2.5 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand

Gemäß § 2 (5) ImmoWertV ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist

Der Grundstückszustand ergibt sich gem. § 2 (3) ImmoWertV aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale).

Beurteilung: Der Qualitätsstichtag entspricht vorliegend dem Wertermittlungsstichtag, da weder aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein anderer Stichtag maßgeblich ist. Eine zukünftige anderweitige Nutzung des Grundstücks wird nicht vermutet.

3 Beschreibung Gebäude und Außenanlagen

3.1 Allgemeines

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Bauunterlagen. Die Gebäude und Außenanlagen werden gemäß offensichtlicher und vorherrschender Ausführungen und Ausstattungen nachfolgend insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.

In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nichtsichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Für die Bewertung des Gebäudes werden ggf. erforderliche Renovierungs- und Instandhaltungskosten in dem Maße angesetzt, wie sie zur Erzielung der Erträge/Mieten notwendig erscheinen.

Die Funktionsfähigkeit der haustechnischen Anlagen (Heizung, Sanitär, Elektro, Fenster etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen und bewertet, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und ohne Funktionsprüfung erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und überschlägig geschätzt und berücksichtigt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Bauteile wurden nicht durchgeführt.

Gebäude: Einfamilienwohnhaus mit Kellergeschoss, 1 Vollgeschoss, 1 Mansardengeschoss (ist Vollgeschoss) und ein nicht ausgebautes Dachgeschoss. In einem zweigeschossigen Anbau befindet sich hofseitig eine Garage und im oberen Teil ein Duschbad mit Arbeitszimmer. Der Anbau kann sowohl über die Küche vom Wohnhaus als auch separat vom Hofraum aus erschlossen werden (eigene Eingangstüre vom Hof). Gemischte Bauweise (massive Außenwände; Decke über KG beim Wohnhaus als Holzbalkendecke).

Baujahr/Restnutzungsdauer: Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können:

Ursprüngliches Baujahr: Ca. 1930. Das Gebäude wurde 2019 umfangreich modernisiert.

Bemessene Restnutzungsdauer: 36 Jahre bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren (NHK 2010). Dies entspricht einem fiktiven Baujahr: 1991 (2025 + 36 – 70).

3.2 Gebäudebeschreibung

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss: Hausanschlussraum, Heizungsraum, 2 Abstellkeller (Naturkeller, z.T. Erdboden).

Erdgeschoss: Eingangsflur, Küche, Esszimmer (Durchgangszimmer), Wohnzimmer sowie ein weiteres Zimmer. Von der Küche aus gelangt man zum Anbau mit separaten WC-Raum in dem auch die Heizung aufgestellt ist und gewaschen wird und einem weiteren wohnbaulich ausgebauten Raum (Arbeitszimmer). Der Anbau verfügt auch über einen eigenen separaten

Haustürzugang, d.h. er wäre auch autark nutzbar. Hofseitig ist im Anbau eine Garage ausgebaut, die aktuell zu Lagerzwecken genutzt wird (nicht vollständig einsehbar, ohne Licht).

Ober-/Mansardengeschoss:	Flur, 3 Zimmer und 1 Badezimmer.
Dachgeschoss:	Nicht ausgebaut (Lagerboden; Installation für wohnbaulichen Ausbau vorgesehen).

Ausstattungs- und Qualitätsbeschreibung der baulichen Anlagen

Konstruktionsart:	Massive Bauweise, verputzt. Sockel mit Sandstein.
Fundamente:	Massiv.
Außenwände:	Einschaliges Mauerwerk ca. 30-40 cm, verputzt und hell gestrichen. Im Giebelbereich dünnere Außenwände; straßenseitig wurde der Giebel zusätzlich gedämmt. Anmerkung: Die zweite Giebelseite und der Dachraum sind nicht gedämmt.
Geschosstreppe:	Eingangstreppe und Kellertreppe massiv. Geschosstreppe Erdgeschoss bis Dachgeschoss als original gestemmte Holzwangentreppe, zweiläufig mit Zwischenpodest und Holzgeländer. Eingangstreppe aus Beton im Anbau gewendet mit 4 Steigungen.
Dach:	Mansardendach. Das Dach wurde neu mit roten Ziegeln eingedeckt; die Dachentwässerung erneuert (Zinkrinnen und Fallrohre). Der originale zimmermannsmäßige Holzdachstuhl ohne Zwischensparrendämmung; auf die Dachsparren wurde eine ca. 3 cm starke Holzwolleleichtbauplatte aufgebracht; die oberste Geschossdecke über der Mansarde ist nicht gedämmt. Anbau mit Flachdach oder als flach geneigtes Dach mit Folien- oder Bitumenabdichtung mit Kiesauflage. Das Abgasrohr der Heizungsanlage wurde im Bereich des Anbaus über Dach geführt.
Dachflächenfenster:	1 Wohnraumdachflächenfenster mit Verdunklung (elektrisch bedienbar gem. Angabe beim Ortstermin) im nicht wohnbaulich ausgebauten Dachgeschoss.
Fenster- und Außentüren:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, im Anbau mit Kunststoffrollläden. 2 neue Hauseingangstüren/Aluminiumrahmentüren mit Glasausschnitt, grau. Der Eingangsbereich ist mit einem Vordach überdacht. Der Zugang erfolgt über die Eingangstreppe mit 3 massiven Betonstufen.
Innenwände und -türen:	Massive Innenwände gemauert und Leichtbauwände neu verputzt und gestrichen. Bad teilverfliest (Wände mit Fliesen und Glattputz). Innentüren als original Holztüren mit Futter und Bekleidung (aufgearbeitete Holzfüllungstüren aus Nadelholz – z.T. wurden Fußbretter herausgenommen; sichtbare Fehlstellen), 1 ältere Türe sowie eine erneuerte Kellerabgangstüre aus Holz.
Deckenkonstruktion:	Decke über KG massiv (Eisenträgerdecke; ausbetoniert oder gemauert), Decke über EG als Holzbalkendecke. Decke im Anbau massiv. Deckenhöhen Wohnbereich: EG und OG ca. 2,50 m.
Fußböden:	Original Holzdielen (aufgearbeitet), 1 Zimmer mit neuem Dielenboden, Bad mit Vinylboden, Flur EG mit original Terrazzoboden.
Sanitäreinrichtungen:	EG: WC-Raum mit wandhängendem WC, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und Aufstellort der Gas-Brennwerttherme. Küche mit den erforderlichen Be- und Entwässerungsanschlüssen. OG: Badezimmer mit Einbauwanne, Duschkabine mit Glaswand, Waschbecken und wandhängendem WC. Im Eingangsbereich zum Bad eine Stufe (Bodenniveau angehoben). Zeitgemäße Ausstattung, Objekte weiß.
Heizung:	2019 erneuerte Gaszentralheizung (Gas-Brennwerttherme) mit zentraler Warmwasserbereitung. Die Beheizung erfolgt über Flachheizkörper mit Thermostatventilen im Bad ein Handtuchhalterheizkörper.

Kamin:	Es seien zwei Kamine vorhanden, die jedoch in den Dachraum zurückgebaut worden seien und im Zuge der Modernisierungsarbeiten als Schächte für Installationszwecke genutzt werden.
Sonstige techn. Anlagen:	Sonstige techn. Anlagen: Elektroinstallation im EG und OG modernisiert: Zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Einbauspottbeleuchtung im Bereich der abgehängten Decken mehreren Leuchtenauslässen. Im Keller Fertigstellungsbedarf und Baumängel (lose herumhängende z.T. alte Elektroinstallation). Klingel, Medienanschlüsse. Breitbandklasse gem. Breitbandatlas: FTTC (Fibre to the Curb ist eine Art von Glasfaseranschluss, bei dem die Glasfaser bis zu einem Verteilerkasten am Straßenrand verlegt wird. Von dort aus wird die Internetverbindung über bereits vorhandene Kupferkabel bis zum Endkunden weitergeleitet).
Baumängel und Bauschäden:	Fertigstellungsbedarf sowie kleinere Baumängel und Bauschäden im Bereich der Fußböden mit Fehlstellen und zum Teil fehlenden Sockelleisten. Einputzen Fenster, Vordachanschluss Hauswand (Eingangsvordach); Fertiginstallation Elektro (insbesondere im KG); Risse bei Gipskartonanschlüssen (Wand-/Decke im Bad); Dämmung Dachraumboden (Kellerdeckendämmung empfohlen). Boden im Mansardengeschoss zum Teil schief (durchhängende Holzbalkendecke). Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass Angaben zu Bauschäden in dieser Verkehrswertermittlung allein auf der Grundlage der Augenscheinnahme beim Ortstermin, ohne differenzierte Bestandsaufnahme und weitergehende Untersuchungen resultieren, da grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist ein Bauschadensgutachten zu beauftragen).
Beurteilung der Qualität:	Befriedigender allgemeiner Bauzustand.
Wirtschaftliche Wertminderung:	Keine
Besondere Einrichtungen, Zubehör:	Keine bekannt.

3.2.1 Energetische Beurteilung der Bauqualität und der Barrierefreiheit

Energetische Beurteilung: ImmoWertV § 2 (3) Punkt 10 d

Vom Eigentümer liegt kein Energieausweis gemäß § 79ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) zum Energieverbrauch oder Energiebedarf vor.

Energieeffizienzklassen A+ bis H gem. Anlage 10 GEG (Gebäudeenergiegesetz vom 08.08.2020).

Energieeffizienzklasse	Endenergie kWh/(m ² ·a)	Energiebedarf (energetische Mindestanforderungen an Wohngebäude, gem. H. Scherr in GuG/Grundstücksmarkt und Grundstückswert 1/2009)
A+	≤ 30	Passivhäuser: 15 kWh/m ² Wfl. p.a.
A	≤ 50	
B	≤ 75	Nach Energieeinsparverordnung (EnEV 2007): 70 kWh/m ² Wfl. p.a.
C	≤ 100	Nach Wärmeschutzverordnung 1995 (WschVo 1995): 100 kWh/m ² Wfl. p.a.
D	≤ 130	
E	≤ 160	
F	≤ 200	Energiebedarf Gebäudebestand Altbau ab 1982 bis 1995: 220 kWh/m ² Wfl. p.a.
G	≤ 250	
H	>250	Energiebedarf Gebäudebestand Altbau bis 1982: 280 kWh/m ² Wfl. p.a.

Aufgrund der teilmodernisierten Bauart wird das Gebäude entsprechend der Energieeffizienzklasse E-F zugeordnet.

Gebäudeeigenschaften	
Bauform	Kompakte Bauformen sind günstig. Hier Versprung durch Anbau
Energetische Verbesserungen:	Einbau Isolierglasfenster und Gasbrennwerttherme, Haustüren
Energetische Schwachstellen:	Außenwände, Dachraum und Dach, Kellerdecke

Barrierefreiheit: ImmoWertV § 2 (3) Punkt 10 d

Gem. § 4 des Behindertengleichstellungsgesetzes sind u. A. bauliche und sonstige Anlagen sowie andere gestaltete Lebensbereiche barrierefrei, wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind. Hierbei ist die Nutzung behinderungsbedingt notwendiger Hilfsmittel zulässig.

Im Sinne des § 4 des Behindertengleichstellungsgesetzes ist das Wertermittlungsobjekt nicht barrierefrei, da keine Rampen oder Aufzüge vorhanden sind und Türdurchgangsbreiten sowie der erforderliche Platzbedarf in den Nasszellen, Fluren und Aufenthaltsräumen z.T. nicht ausreichend gem. DIN 18040-1 bemessen ist. (Anmerkung: Bauordnungsrechtliche Anforderungen an die Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser existieren nicht, bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen sind die Anforderungen beachtlich). Ob sich dadurch ein Werteinfluss auf den Verkehrswert ergibt, ist vom jeweiligen Grundstücksteilmarkt abhängig. Für diese Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass bei der Verwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren), diesbezügliche Einflüsse berücksichtigt sind und keine weiteren Anpassungen in Bezug auf die Barrierefreiheit erforderlich sind.

3.3 Beschreibung der Außenanlagen, der besonderen Bauteile und Sonstiges

Hauseinfriedung, Grundstückszugang:	Nach Norden und Westen steht das Wohnhaus grenzständig. Der Grundstückszugang erfolgt über das Torhaus mit einem zweiflügeligen Holztor. Sonst überwiegend umliegende Grenzbebauung der Nachbargebäude und ein Teilstück mit Gitterzaun eingefriedet. Der Hauseingangsbereich ist überdacht, der Hofraum neu mit Pflastersteinen gepflastert. Einwurfbriefkasten und Klingel am Hoftor bzw. Hoftorpfosten montiert.
Besondere Bauteile:	Außentreppen, Überdachungen.
Hofraum:	Gepflastert; nach Süden wurde mit Pflanzsteinen eine kleine Begrünung mit einem Hochbeet im Hofraum (Südgrenze) hergestellt.
Garten:	Ohne
Versorgungsanschlüsse:	Gas, Wasser, Strom.
Abwasserbeseitigung:	Anschluss an die öffentliche Kanalisation.
Garage:	Massive, einfache Einzelgarage mit einflügeligem Holztor (Instandhaltungs- und Fertigstellungsbedürftig); die Zufahrt erfolgt theoretisch über den Hofraum (erschwerter Zufahrt über Eck). Aktuell wird der Raum nicht als Garage, sondern als Abstellfläche genutzt. Weitere offene Stellplatzmöglichkeit für PKW im Hofraum möglich. Stellplätze im öffentlichen Straßenraum begrenzt vorhanden.
Beurteilung:	Insgesamt einfache Außenanlagen.

3.4 Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben

Bei dem Wertermittlungsobjekt im südlichen Rhein Main Wirtschaftsraum handelt es sich um ein kleines Grundstück ohne Garten, welches mit einem Einfamilienwohnhaus mit Anbau und Garage bebaut ist. Das Gebäude befindet sich in einer ländlichen und dörflichen Wohnlage und wird eigengenutzt. Auf der Grundlage der Feststellungen beim Ortstermin genügt es überwiegend mittleren Wohnansprüchen in einfacher Wohnlage. Der bauliche Zustand ist befriedigend.

Wahrscheinlichste Nachfolgenutzung zum Qualitätsstichtag: Einfamilienwohnhaus.

4 Verkehrswertermittlung

4.1 Allgemeine Kriterien

§ 194 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs ist gem. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV), Bodenwertermittlung (gem. §§ 40 – 45 ImmoWertV 2021)
- das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV)
- das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Vergleichswertverfahren:

Bei der Grundstückswertermittlung kann das Vergleichswertverfahren angewendet werden, wenn geeignete Vergleichspreise oder Vergleichsfaktoren vorliegen, die hinreichend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen.

Ertragswertverfahren:

Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist (z.B. Mietwohngrundstücken, gemischt genutzte Grundstücken, Geschäftsgrundstücken sowie gewerblich genutzte Grundstücke).

Sachwertverfahren:

Das Sachwertverfahren ist bei Grundstücken anzuwenden, bei denen die Erzielung eines Ertrages durch Vermietung oder Verpachtung nicht im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend für individuell gestaltete Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, besonders, wenn sie eigengenutzt sind.

Kriterien zur Verfahrenswahl

- Grundsätzlich sind zur Wertermittlung eines oder mehrere der o.g. Verfahren heranzuziehen. Rechenablauf und Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen und die Preisbildung transparent darstellen. Grundsätzlich ist ein Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ausreichend, soweit die zur Verfügung stehenden erforderlichen Wertermittlungsdaten geeignet sind.
- Zwecks Plausibilisierung kann bei bebauten Grundstücken ein zweites unabhängiges Wertermittlungsverfahren angewendet werden.
- Es sind die Verfahren geeignet und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswertes heranzuziehen, welche für marktkonforme Wertermittlung erforderliche Daten (Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren u.a.) i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 12 (1) ImmoWertV am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet werden können bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Bei dem Einfamilienwohnhaus handelt es sich um ein typisches Eigennutzobjekt, so dass auf der Grundlage der wahrscheinlichsten Nachfolgenutzung, das Sachwertverfahren vorrangiges Verfahren ist. Das Sachwertverfahren kann angewendet werden, da die Marktdaten, insbesondere die Normalherstellungskosten und Sachwertfaktoren bekannt sind. bzw. modellkonform abgeleitet werden können.

Zur Ergebnisstützung und Kontrolle wird auch das Ertragswertverfahren angewendet, da für die zu bewertende Grundstücksart die erforderlichen Daten (Liegenschaftszinssatz, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer) zur Verfügung stehen bzw. abgeleitet werden können und eine Vermietung in der Metropolregion auch möglich/üblich ist.

Ein zweites Verfahren stützt das Ergebnis. Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer untersucht alternativ zum Erwerb der Immobilie eventuell auch die Anmietung eines Objekts. Aus den hieraus erzielten Mietkosten (Erträgen) lassen sich wiederum Vergleiche über die Höhe von Baukosten und Grundstückskosten anstellen.

Die Bodenwertermittlung erfolgt gem. ImmoWertV § 40 in der Regel durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV).

Da keine Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken vorliegen wird der Bodenwert mit dem vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwert ermittelt.

4.3 Ermittlung des Bodenwerts

4.3.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert bezieht sich gemäß Definition des Gutachterausschusses auf ein erschließungsbeitragsfreies, gebietstypisches, unbebautes, baureifes Wohnbaugrundstück in der Bodenrichtwertzone. Er wird vom Gutachterausschuss aus den vorliegenden Kaufpreisen und an Hand des allgemeinen Marktgeschehens ermittelt.

Gemäß Bodenrichtwertauskunft (BORIS Hessen) beträgt der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 im betreffenden Gebiet (erschließungsbeitragsfrei) 440,00 €/m².

Beschreibung der Bodenrichtwertzone

Das Flurstück in **Zeilhard, Georgenhäuser Straße 9** (genaue Beschreibung siehe Seite 1) liegt in der nachfolgend beschriebenen Bodenrichtwertzone:

Gemeinde:	Reinheim
Gemarkung:	Zeilhard
Zonaler Bodenrichtwert:	440 €/m ²
Nummer der Bodenrichtwertzone:	11470001
Stichtag des Bodenrichtwerts:	01.01.2024

Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone

Qualität:	Baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Nutzungsart:	gemischte Baufläche

Beurteilung des Bodenrichtwerts

Definition: Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens pro Quadratmeter Grundstücksfläche für eine Mehrzahl von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (Bodenrichtwertzone). Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf ein Grundstück, das für die jeweilige Bodenrichtwertzone typisch ist (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert entspricht dem örtlichen Grundstücksmarkt und ist im Hinblick auf das Bewertungsobjekt und die Nutzungsart anwendbar; soweit Abweichungen feststellbar sind können diese gem. nachfolgender Bodenwertermittlung berücksichtigt werden.

Beurteilung des zu bewertenden Grundstücks

Grundstücksqualität: Baureifes Land; Grundstücksfläche 192 m²

Bodenwertermittlung

Lagekriterien: Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die Lage in der Bodenrichtwertzone mit den typischen innerörtlichen Mischnutzungen mit zum Teil verdichteter Bebauung. Das Grundstück liegt in Ecklage und ist umliegend grenzbebaut (Nachbargebäude, öffentlicher Straßenraum – erhöhte Immissionsbelastungen). In der Bodenrichtwertzone sind bevorzugtere Lagen vorhanden. Bemessener Abschlag 5 % (Faktor 0,95).

Bodenpreissteigerungen sind zum Stichtag in der Mikrolage nicht feststellbar.

Resultierender Anpassungsfaktor: 0,95

Bodenwertermittlung

Flurstück	Wirtschaftsart	Bodenrichtwert	Anpassungsfaktor	Grundstücksfläche	Bodenwert
97/1	Gebäude- und Freifläche, Georgenhäuser Straße 9	440 €/m ²	0,95	192 m ²	80.256 €
Summe					80.000 €

4.4 Erläuterung der Wertermittlungsansätze in den Wertermittlungsverfahren

Alter (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV)

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Bei der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer handelt es sich nicht um die technische Lebensdauer, die wesentlich länger sein kann. Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße in den Rechenverfahren und wird in Anlehnung der in Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV) veröffentlichten Werte bemessen. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt in diesem zukünftig maßgeblichen Modellansatz 80 Jahre (Grundlage hierfür ist die neue ImmoWertV vom 14.07.2021 die seit 01.01.2022 verbindlich ist). Da die für die Wertermittlung erforderlichen Daten des Gutachterausschusses aktuell noch auf der Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren abgeleitet wurden, beträgt die Gesamtnutzungsdauer in diesem Wertermittlungsmodell entsprechend 70 Jahre (Grundlage § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlagen am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Die Restnutzungsdauer wurde gem. Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV, ‚Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen‘, nach sachverständiger Einschätzung ermittelt.

Berechnung des fiktiven Baujahres für das Wertermittlungsobjekt, ursprüngliches Baujahr ca. 1930

Fiktives Gebäudealter = Bj. 1930 (ca.) | Alter im Jahr 2025 = 95 Jahre (Wertermittlungsmodell bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer GND = rd. 119 %).

Im Jahr 2019 wurden umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Ermittlung der Modernisierungspunktezahlgem. Anlage 2 (Anwendungshinweise zur ImmoWertV):

Die Modernisierungspunktezahlkann durch Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente nach Nummer 1 (Modernisierungselemente) oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrads nach Nummer 2 ermittelt werden.

Die wesentlichen Modernisierungen liegen ca. 6 Jahre zurück. Gemäß Mitteilung beim Ortstermin wurden im Gebäude die Installationsleitungen erneuert (Wasser, Abwasser, Elektro), die Wände und Decken neu verputzt inkl. abgehängter Decken mit Einbauspotbeleuchtung. Die alten Dielenböden und Holztüren wurden aufgearbeitet, 2 neue Haustüren eingebaut, eine neue Kellertüre (Kellerabgang) erneuert; in einem Raum ist ein neuer Dielenboden verlegt, im Bad ein Vinylboden verlegt. Die Holzgeschosstreppe wurde aufgearbeitet, die Fenster und die Heizungsanlage wurden erneuert, das Dach neu eingedeckt, der Hofraum neu gepflastert, die Dachentwässerung erneuert.

Die Außenfassade ist bis auf einen Giebel, nicht gedämmt, ebenso ist im Dachgeschoss keine Wärmedämmung vorhanden, ebenso keine Wärmedämmung der Kellerdecke. Die Bauarbeiten wurden zum Teil in Eigenhilfe ausgeführt; teilweise besteht Fertigstellungsbedarf. Baumängel, Bauschäden und Fertigstellungsbedarf sind in geringem Umfang feststellbar. Insgesamt wird die Modernisierungspunktezahlauf der Grundlage einer bautechnisch sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrads mit

12 Punkte

ermittelt.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktezahlg
Nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte

Mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
Überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
Umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Die relative Restnutzungsdauer RND beträgt gem. Anlage 2 (ImmoWertV; Anwendungshinweise: Tabellen zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen) nach der Formel $RND = (ax * \text{Alter}^2 / \text{GND}) - (b * \text{Alter}) + (c * \text{GND})$

Bei einem Modernisierungsgrad (12 Punkte) ergeben sich folgende Werte:

$a = 0,5575$ | $b = 0,8080$ | $c = 0,9622$

$RND = (0,364 * 95^2 / 80) - (0,808 * 95) + (0,9622 * 80) = \text{rd. } 41,06 - 76,76 + 76,98 = 41,3 \text{ Jahre}$

Im Modell des Gutachterausschusses, in dem bewertet wird, beträgt die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre, die resultierende Restnutzungsdauer beträgt umgerechnet dementsprechend $(41,3 * 70 / 80) = \text{rd. } 36 \text{ Jahre}$.

Wertermittlungstichtag: 02.09.2025

Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
fiktives Baujahr	$2025 + 36 - 70 = 1991$
fiktives Alter	$2025 - 1991 = 34 \text{ Jahre}$
Restnutzungsdauer	36 Jahre

Auf der Grundlage der Feststellungen beim Ortstermin (Feststellung der Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale, der Lage und dem energetischen Ausbauzustand) wird die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des in der Wertermittlung eingestellten Investitionsaufwands nach sachverständiger Einschätzung des Modernisierungsgrads mit 36 Jahren bemessen.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (§ 36 Abs. 1 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit einem Regionalfaktor zu multiplizieren und um die Alterswertminderung zu verringern.

Durchschnittliche Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Grundlage für den Ansatz durchschnittlicher Herstellungskosten sind die Normalherstellungskosten gem. Anlage 4 (zu Absatz 5 Satz 3 der ImmoWertV - NHK 2010). Es handelt sich dabei um modellhafte Kostenkennwerte für das Sachwertverfahren, die unter Berücksichtigung der dem Bewertungsobjekt entsprechenden Merkmale, wie Gebäudetyp und Ausstattungsstandard ermittelt werden. Sie sind bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts mit einem Regionalfaktor zu multiplizieren und um die Alterswertminderung zu verringern. Der Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV) ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes:

Nutzungsgruppe: Typ: 1.12 und 1.03
 Ausstattungsstandard: Standardstufe 2,6
 NHK 2010: Inkl. USt und Baunebenkosten
 Regionalfaktor: 1

Anzuwendender NHK 2010 Grundwert Wohnhaus rd.:	690,00 €/m² BGF
---	-----------------------------------

Anzuwendender NHK 2010 Grundwert Anbau mit Garage rd.:	590,00 €/m² BGF
---	-----------------------------------

Die NHK 2010 erfassen die Kostengruppen für das Bauwerk und die technischen Anlagen (Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276). In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 = Architekten- und Ingenieurleistungen, behördliche Prüfungen und Genehmigungen der DIN 2762) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 und berücksichtigen ebenso die speziellen Merkmale des Wertermittlungsobjekts sowie teilweise weitergehende Erläuterungen und Korrekturfaktoren (Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV).

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV)

Außenanlagen sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen). Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, kann der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sachverständig geschätzt werden, nach Erfahrungsansätzen oder nach den durchschnittlichen alterswertgeminderten Herstellungskosten ermittelt werden. Soweit Teilnehmer im gewöhnlichen Grundstücksverkehr wegen erheblicher Abweichungen darüber hinaus hier Zu- und Abschläge am Kaufpreis bestimmen, ist der Werteeinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) und objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV)

Gem. § 21 (3) ImmoWertV geben Sachwertfaktoren das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Sachwertfaktoren werden u.a. von den Gutachterausschüssen nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 39 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt. Dabei handelt es sich um typisierte Durchschnittswerte, die im Speziellen auf ihre Eignung zu prüfen sind und falls erforderlich, objektspezifisch anzupassen sind.

Der objektspezifische angepasste Sachwertfaktor ist der nach § 21 Abs. 3 ImmoWertV ermittelte Sachwertfaktor, der bei etwaigen Abweichungen vom typisierten Wert nach § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen ist.

Gemäß den im Immobilienmarktbericht 2025 veröffentlichten und nach Prüfung geeigneten Sachwertfaktoren für Immobilien in vergleichbarer (Bodenrichtwert)Lage beträgt der Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Auswertungszeitraum 2023 bis 2024 bei dem ermittelten vorläufigen Sachwert, angepasst zum Wertermittlungsstichtag rd. 1,25. Die Standardabweichung wird mit +/- 0,17 angegeben und entspricht der durchschnittlichen Entfernung aller gemessenen Ausprägungen eines Merkmals vom Durchschnitt/arithmetischen Mittelwert.

Berücksichtigung von Abweichungen / Anpassung Sachwertfaktor: Das Grundstück ist wesentlich kleiner, die Wohnlage einfach. Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird nach Prüfung unter Berücksichtigung der Beschaffenheitsmerkmale im Rahmen der Bandbreite mit 1,08 bemessen.

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV)

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie bspw. nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets. Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichsverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexwerten, im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen und im Sachwertverfahren bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren. Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung dieser Daten durch Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge erforderlich. Aufgrund der zum Auswertungszeitraum (Datengrundlage für die Auswertung von Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätzen und Sachwertfaktoren der Bodenmanagementbehörde, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht 2025, waren Grundstücksverkäufen aus den Jahren 2023 -2024) veröffentlichten Marktdaten nach § 193 (5) Baugesetzbuch, ist nach Prüfung eine über das Maß nach §§ 26, 33 und 39 ImmoWertV, keine weitere Anpassung erforderlich.

Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche (DIN 277-2) bezieht sich auf alle marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks und wird nach den Außenmaßen ermittelt.

Baupreisindex

Zur Umrechnung der durchschnittlichen Herstellungskosten auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts (Baupreisindex) zu verwenden.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten sind in der Hauptsache Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Diese sind in den NHK 2010 ebenso wie die Umsatzsteuer enthalten.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Brutto-Grundflächen werden einige, den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören z.B. insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, ggf. auch Balkone, Terrassen und Dachgauben. Soweit diese besonderen Bauteile im gewöhnlichen Grundstücksverkehr zusätzlich honoriert werden, sind diese ggf. bei erheblichem Abweichen vom Üblichen, wertmäßig zusätzlich als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung oder als Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere (Betriebs)Einrichtungen sind deshalb, soweit dies im gewöhnlichen Grundstücksverkehr honoriert wird, zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungswert (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale BoG (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei (nachfolgend eine beispielhafte, nicht abschließende Auflistung möglicher besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale)

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätze sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Baumängel und Bauschäden: Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auch nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der marktangepassten Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung

werden in dem Maße angesetzt, um die im Ertragswertverfahren eingestellte Miete nachhaltig zu erzielen. Sie beinhalten insgesamt auch erforderliche Modernisierungen, soweit diese wirtschaftlich sinnvoll sind.

BoG Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

BoG Baumängel und –schäden, Fertigstellungsbedarf

Fertigstellungsbedarf sowie kleinere Baumängel und Bauschäden im Bereich der Fußböden mit Fehlstellen und zum Teil fehlenden Sockelleisten. Einputzen Fenster, Vordachanschluss Hauswand (Eingangsvordach); Fertiginstallation Elektro (insbesondere im KG); Risse bei Gipskartonanschlüssen (Wand-/Decke im Bad); Dämmung Dachraum (Kellerdeckendämmung empfohlen).
Abschlag: 18.000,- €

Ein (ggf. fiktiver) Kostenaufwand zur Beseitigung ggf. weiterer kleinerer Mängel und Schäden, die nicht zwingend unmittelbar beseitigt werden müssen, ist in den Wertermittlungsverfahren im Rahmen einer ordnungsgemäßen Instandhaltung sowie im Ansatz der Wertermittlungsdaten bereits berücksichtigt.

Der Ansatz eines Werteinflusses (Abzug Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsaufwand, Fertigstellungsbedarf) erfolgt unter Berücksichtigung bereits in den Marktdaten (Liegenschaftszinssätze und Markt-anpassungsfaktoren) enthaltener Aufwendungen zur Beseitigung von Baumängeln und Bauschäden sowie Aufwendungen für Schönheitsreparaturen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

Reinertrag, Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Vorliegend werden die marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde gelegt. Grundlage sind bekannte Vergleichsmieten aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen, aktuelle Mietangebote, der IVD Preispiegel Hessen sowie die Mietpreisübersicht des Gutachterausschusses für Südhessen, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht. Ein qualifizierter Mietspiegel liegt nicht vor. Aus der eigenen Mietpreissammlung sowie aus dem Internet (Immobilien Scout) liegen Mieten und aktuelle Mietangebote für Wohnraum (EFH und Wohnungen) in vergleichbaren Bodenwertlagen im mittleren Bereich bei 8 – 12 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Anpassungen an die objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Größe, Ausstattung, Lage- und Beschaffenheitsmerkmale) sind zu berücksichtigen.

Im Immobilienmarktbericht 2025 (Datenauswertung 2018-2024) des Gutachterausschusses wurden Vergleichsmieten für den Bodenrichtwertbereich veröffentlicht. Demnach beträgt die Vergleichsmiete für das Einfamilienwohnhaus rd. 8,40 €/m². Der Mietansatz wird bestätigt durch bekannte Vergleichsmieten.

Diese Miete ist i.S. § 558 BGB als ortsüblich einzustufen und wird im Ertragswertverfahren auf der Grundlage der ImmoWertV § 5 (3) angewendet.

Mietpreisbildende Wohnlagekriterien (Auswahl):

- Immissionen wie Verkehrslärm, Lärm durch Industrie und Gewerbe
- Verkehrsanbindungen – Infrastruktur
- Art der Bebauung, Erreichbarkeit öffentlicher Grünflächen, Wohnumfeld
- Die Lage im Gebäude selbst
- Das soziale Umfeld, die Adresse

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten (BWK) enthalten die Kosten, die der Grundstückseigentümer zu tragen hat und werden in der marktüblichen Höhe in Anlehnung an das Wertermittlungsmodell des Gutachterausschusses, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht und der Immobilienwertermittlungsverordnung berücksichtigt.

Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

Sie umfassen somit sowohl die Kosten der Verwaltung, der laufenden Unterhaltung wie auch die Erneuerung einzelner Bauteile (Instandhaltungskosten), dem Mietausfallwagnis und den Betriebskosten i.S. des §

556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches. Die Einzelansätze für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie für das Mietausfallwagnis wurden entsprechend dem Bewertungsmodell nach der Immobilienwertermittlungsverordnung Anlage 3 und/oder vorrangig den Veröffentlichungen im Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses entnommen, in dessen Bewertungsmodell bewertet wird.

Anmerkung zu den Instandhaltungskosten: Sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Sie umfassen somit sowohl die Kosten der laufenden Unterhaltung wie auch die Erneuerung einzelner Bauteile. Folglich werden bei der Verkehrswertermittlung nur die notwendig erforderlichen marktangepassten Kosten zur Beseitigung von Bauschäden, Baumängeln, Instandhaltungsrückstau in Ansatz gebracht, um die im Ertragswertverfahren angesetzte Miete (marktübliche Miete) zu erzielen.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV) und objektspezifischer angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

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

Gemäß den im Immobilienmarktbericht 2025 veröffentlichten und nach Prüfung geeigneten Liegenschaftszinssätzen für vergleichbare Immobilien in vergleichbarer (Bodenrichtwert)Lage beträgt der Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV) für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser 2,0 %. Abweichungen ergeben sich beim Wertermittlungsobjekt durch die Lage- und Beschaffenheitsmerkmale, die beim Mietansatz berücksichtigt werden.

Modellkonform gewählter objektspezifischer Liegenschaftszinssatz: 2,0 %

4.5 Sachwertermittlung gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV

Der Sachwert i.S. §§ 35 – 39 ImmoWertV eines Grundstücks ermittelt sich aus dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert.

Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 (§ 40 ImmoWertV) ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

Der Sachwert der baulichen Anlagen ist auf der Grundlage ihrer regionalbezogen durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

unter Berücksichtigung des modellkonformen Sachwertfaktors und ggf. weiterer Zu- und Abschläge zur Marktanpassung, abzuleiten.

Der Wert der Außenanlagen wird entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungsansätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Zeitwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen ergibt unter Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer wertbeeinflussender Umstände, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. I.d.R. ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis zum (marktkonformen) Sachwert des Grundstücks soweit eine darüberhinausgehende erforderliche Marktanpassung durch anzusetzende Zu- oder Abschläge (i. S. § 7 Absatz 2 ImmoWertV) nicht berücksichtigt werden muss.

Das modellkonform durchgeführte Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

4.5.1 Sachwertberechnung (Marktwert)

Baupreisindex (Bezugsjahr 2010 = 100 angepasst an Wertermittlungsstichtag) 189,0

Gebäudeart Wohnhaus	Brutto- Grundfläche BGF	Normalherstellungs- Kosten (NHK 2010)	Herstel- lungskosten	Lineare Wert- minderung	Gebäudewert	
	m ²	€/m ²	Indexiert €/m ²	€ (Spalte 2 x 4)	Zeitwertfaktor RND/GND	€ (Spalte 5 x 6)
1	2	3	4	5	6	7
EFH	276	690	1.304	359.904	36/70	185.093 €
Anbau/Garage	51	590	1.115	56.865	36/70	29.245 €
Gesamt						214.338 €
Wert der Außenanlagen und besonderen Bauteile (Zeitwert) Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Einfriedung, Hofraum, Hoftor, Außentreppen, Hofgestaltung (Pflanzsteine)					+	15.000 €
Gebäudewert inkl. Wert der Außenanlagen und besonderen Bauteile					=	229.338 €
Bodenwert		§ 40 ImmoWertV			+	80.000 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks					=	309.338 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)					x	1,08
Zusätzliche Zu-/Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)					x	1,00
Marktangepasster vorläufiger Sachwert					=	334.085 €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV Baumängel, Bauschäden, Fertigstellungsbedarf, Dachraumdämmung					-	18.000 €
Marktangepasster Sachwert des Grundstücks rd.						316.000 €

4.6 Ertragswertermittlung gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert regelmäßig auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Die erzielbaren Erträge werden als Rohertrag bezeichnet, nach Abzug der Bewirtschaftungskosten ergibt sich der Reinertrag.

Grundgedanke ist, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag (Einnahmeüberschuss) aus dem Grundstück, die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Der Ertragswert wird deshalb aus den zukünftigen Einnahmeüberschüssen diskontiert, bzw. als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Gemäß § 27 der Immobilienwertermittlungsverordnung wird im Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge der vorläufige Ertragswert ermittelt nach

§ 28 ImmoWertV Allgemeines Ertragswertverfahren

aus der der Summe des kapitalisierten jährlichen Reinertrags unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags und dem Bodenwert.

§ 29 ImmoWertV Einfaches Ertragswertverfahren

aus der der Summe des kapitalisierten jährlichen Reinertrags und dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

§ 30 ImmoWertV Periodisches Ertragswertverfahren

Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus den zu addierenden und auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Periode innerhalb des Betrachtungszeitraums und dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

Der Bodenwert ist regelmäßig ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 und 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich, im Wesentlichen auf der Grundlage des nachhaltig erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.6.1 Ertragswertberechnung (Marktwert)

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m ² ertragsfähig	Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete €/m ²	Monatlich € (gerundet)	Jährlich €
EFH	134	8,40	1.126,00	13.512,00 €
Summe				13.512,00 €
Rohertrag	§ 31 (2) ImmoWertV			13.512,00 €
Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV			
	Verwaltung	(359 €) + (47 €)	406 €	
	Mietausfallwagnis	2 % vom Rohertrag rd.	270 €	
	Instandhaltung	14 €/m ² WF + 106 (Garage)	1.982 €	
	Gesamt		-	2.658,00 €
Reinertrag	§ 31 (1) ImmoWertV		=	10.854,00 €
Abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag 2,0 % von		80.000 €	-	1.600,00 €
Reinertrag der baulichen Anlagen			=	9.254,00 €
Barwertfaktor § 34	36 Jahren Restnutzungsdauer		x	25,49
ImmoWertV	2,0 % Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz			
Kapitalisierter jährlicher Ertragsanteil der baulichen Anlagen			=	235.884 €
Bodenwert	§ 40 ImmoWertV		+	80.000 €
Vorläufiger Ertragswert			=	315.884 €
Marktanpassung	§ 7 (2) ImmoWertV		x	1,00
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert			=	315.884 €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV	Baumängel, Bauschäden, Fertigstellungsbedarf, Dach- raumdämmung		-	18.000 €
Marktangepasster Ertragswert des Grundstücks rd.				298.000 €

5 Verkehrswertableitung

Wertermittlungsergebnisse

Sachwert	316.000,- €
Ertragswert	298.000,- €

Nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus. Bei der Bemessung des Verkehrswerts erhält das Sachwertverfahren Hauptgewicht, da es sich in erster Linie um ein Eigennutzobjekt handelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert deckt das Ergebnis noch hinreichend genau. Da eine Vermietung in der Metropolregion auch üblich ist, wird dem Ertragswert ebenfalls ein Gewicht bei der Ableitung des Verkehrswerts beigemessen (Gewichtsverteilung 80/20).

Die Datenlage stand für das Sach- und das Ertragswertverfahren in guter Qualität zur Verfügung. Die Marktlage (allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt) wurde im jeweiligen Wertermittlungsverfahren (Marktanpassungsfaktor im Sachwertverfahren und Liegenschaftszinssatz im Ertragswertverfahren) berücksichtigt.

Die Marktgängigkeit wird im Hinblick auf die Lage- und Beschaffenheitsmerkmale und unter Berücksichtigung der Höhe des ermittelten vorläufigen Objektwerts als durchschnittlich bewertet.

Der Verkehrswert wird somit mit dem Hauptgewicht am Sachwert bemessen mit 312.000,- €.

Plausibilitätsprüfung Wohnhaus

Der ermittelte Verkehrswert entspricht nachstehenden Kenngrößen:

Relativer Marktwert: rd. 2.328 €/m² Wohnfläche

Ertragsfaktoren		Brutto-/Nettoanfangsrendite
Marktwert/Rohertrag:	rd. 23,1	4,3 %
Marktwert/Reinertrag	rd. 28,7	3,5 %

Gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses im Immobilienmarktbericht 2025 für Südhessen der Bodenmanagementbehörde Heppenheim (Seite 95 und 112) liegt das Ergebnis im Rahmen der Bandbreite ausgewerteter Wertermittlungsdaten. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale ist der ermittelte Verkehrswert plausibel.

5.1 Verkehrswert

Amtsgericht Dieburg
Gemarkung Zeilhard

Grundbuch von Zeilhard, Blatt 1706
Flur 2, Flurstück 97/1
Gebäude- und Freifläche, Georgenhäuser Straße 9, Größe 192 m²

Der Verkehrswert des mit einem Einfamilienwohnhaus mit Anbau und Garage bebauten Grundstücks in 64354 Reinheim, Georgenhäuser Straße 9, wurde zum Stichtag 03.09.2025 ermittelt mit rd.

312.000,- €

in Worten: Dreihundertzwölftausend Euro

Ich versichere, dass ich das Gutachten persönlich, unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis, nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.



Altheim, den 10.09.2025

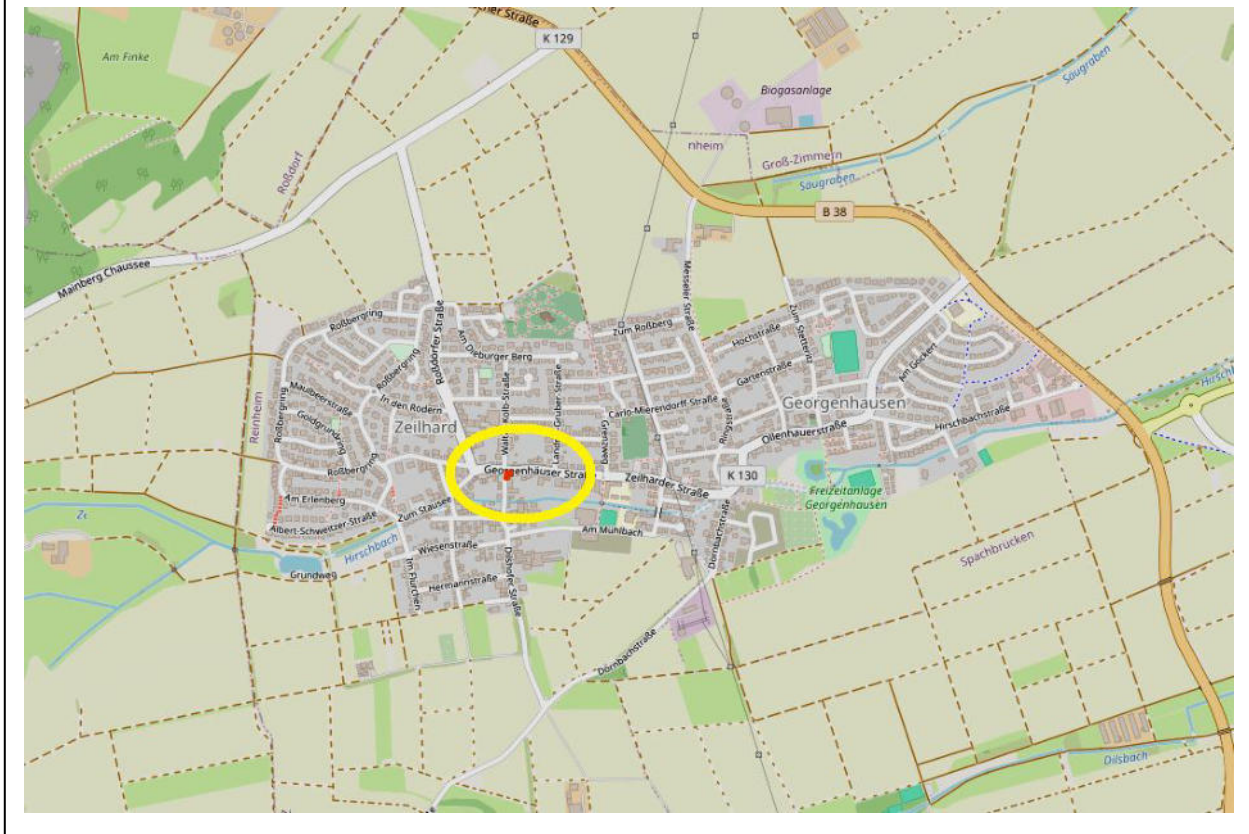
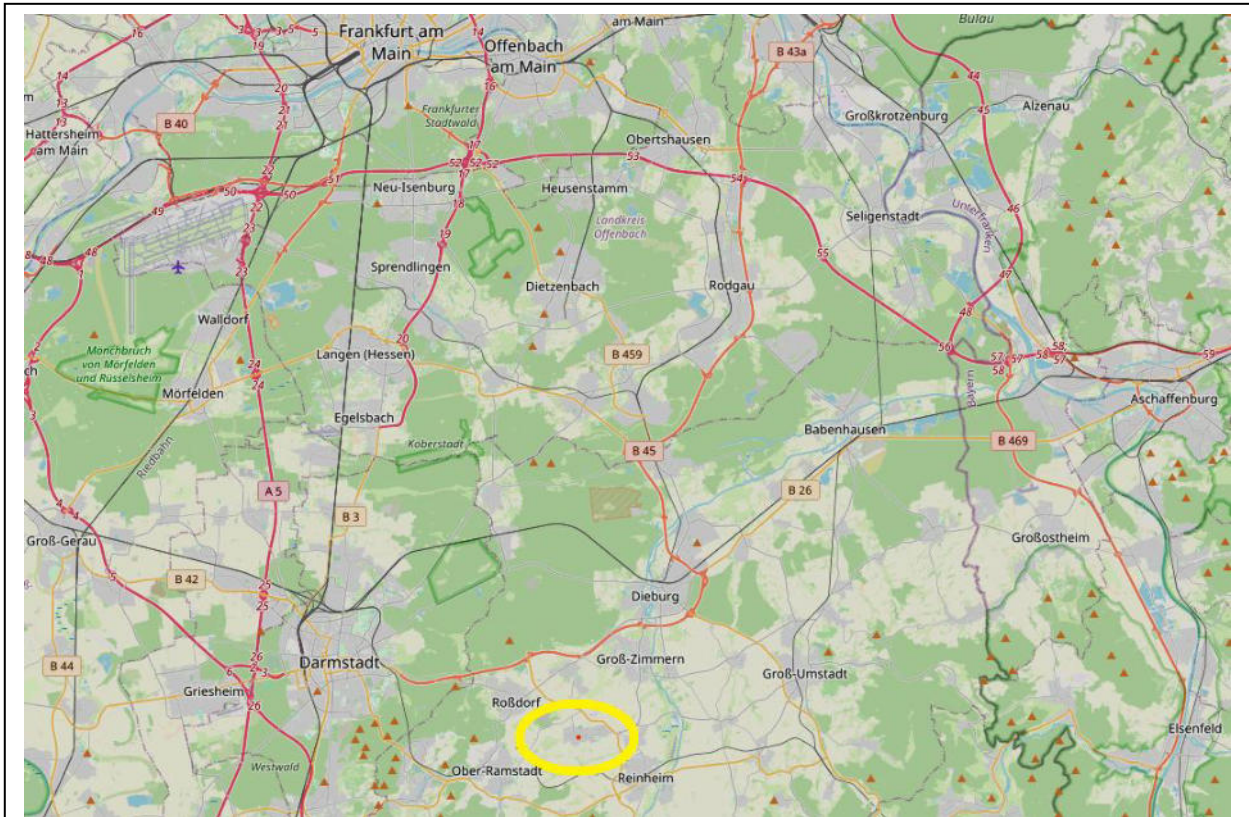
Dipl. Ing. Carlo Gross

HINWEIS ZUM URHEBERRECHTSSCHUTZ

Das Gutachten wurde für die im Auftrag benannten Beteiligten und für den benannten Zweck erstattet und gilt nur für das darin benannte Objekt. Es darf ohne meine schriftliche Zustimmung nicht anderweitig verwendet werden. Es ist in so vielen Ausfertigungen erstellt, wie auf der ersten Seite ausgewiesen. Vervielfältigungen, auszugsweise Kopien oder die Nutzung durch Nichtbeteiligte sind nicht statthaft.

6 Makro- und Mikrolagedarstellung

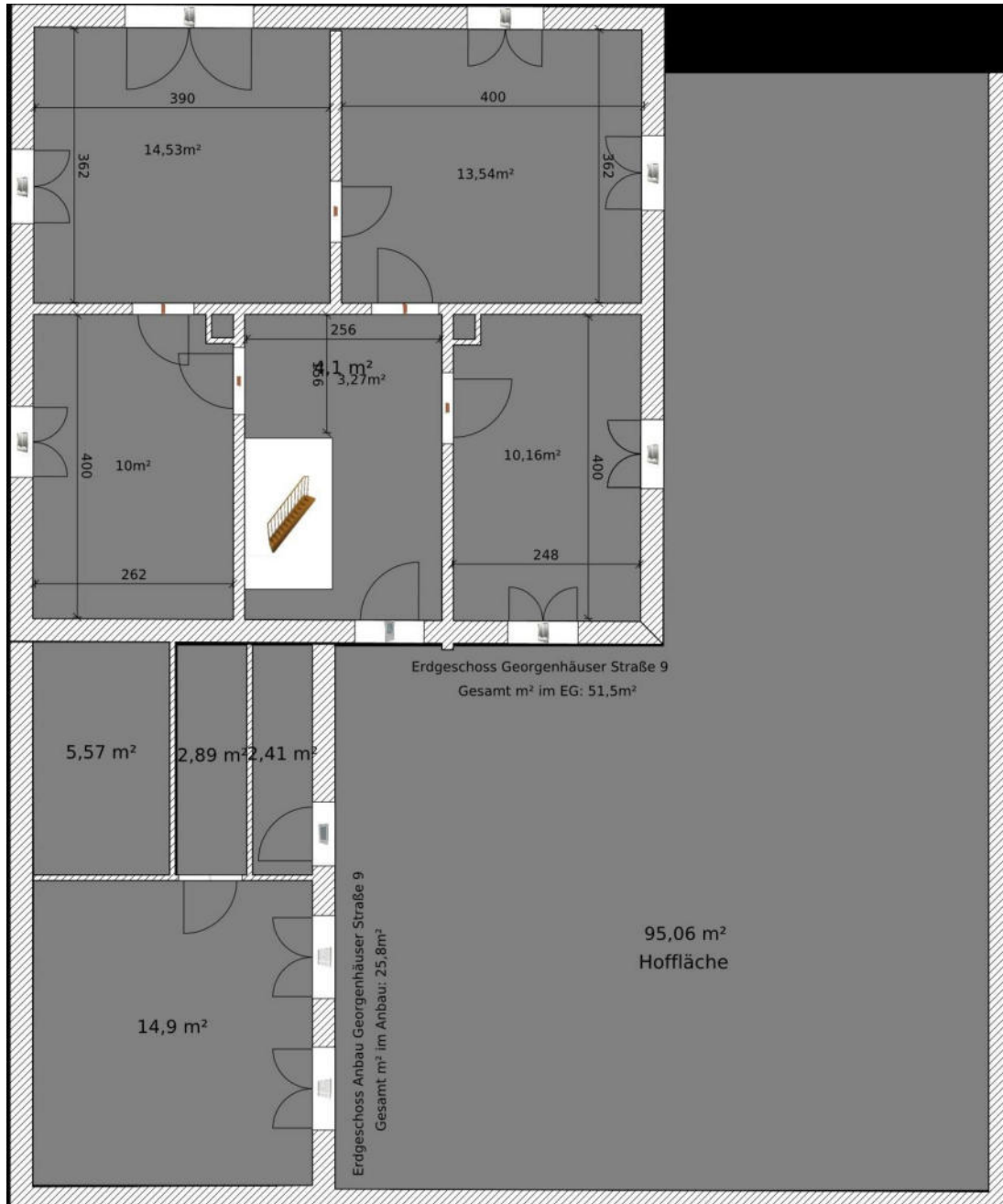
Karten hergestellt aus OpenStreetMap-Daten | Lizenz: Open Database License (ODbL)



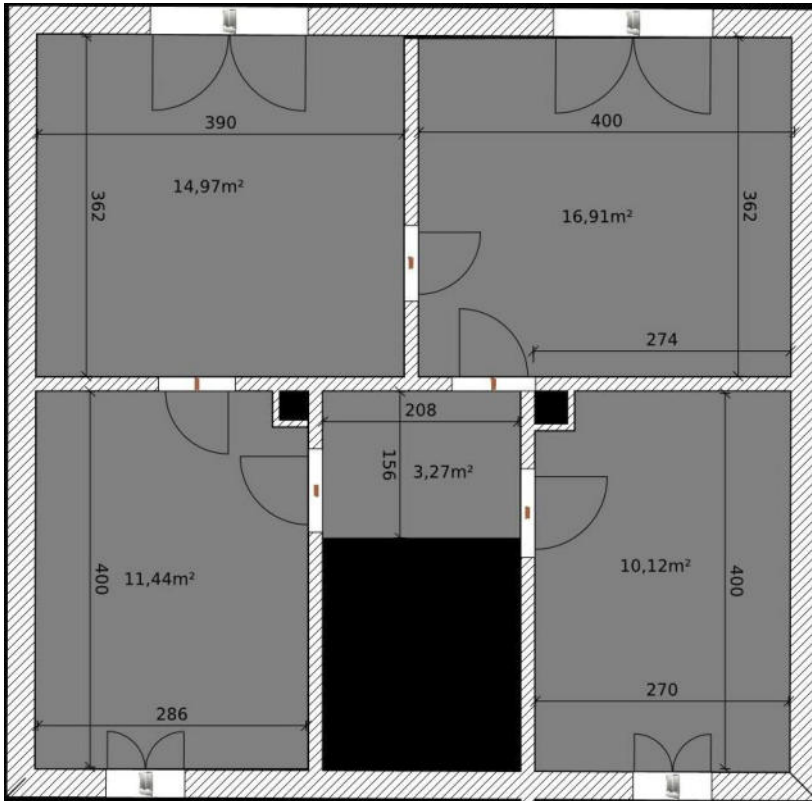
6.2 Baupläne

Nachfolgende Pläne (unmaßstäbliche Darstellung) wurden von Beteiligten bereitgestellt.
Beim Kreisbauamt/Stadtbauamt liegen keine Baupläne vor.

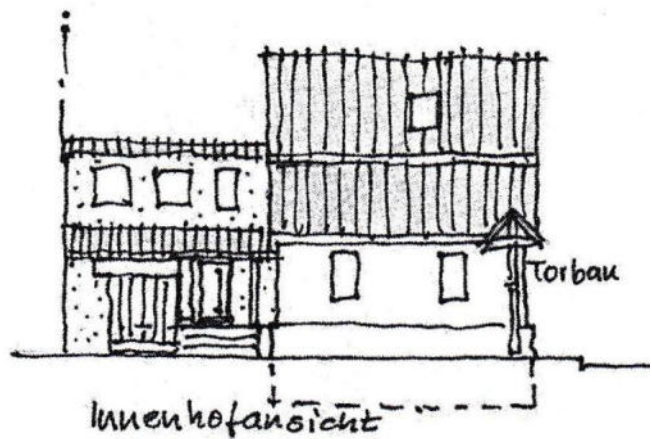
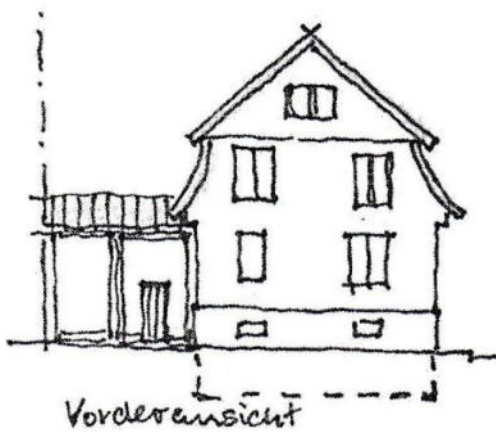
EG Grundriss mit Hofraum (Aufmaß und Grundrisserstellung durch den Eigentümer)



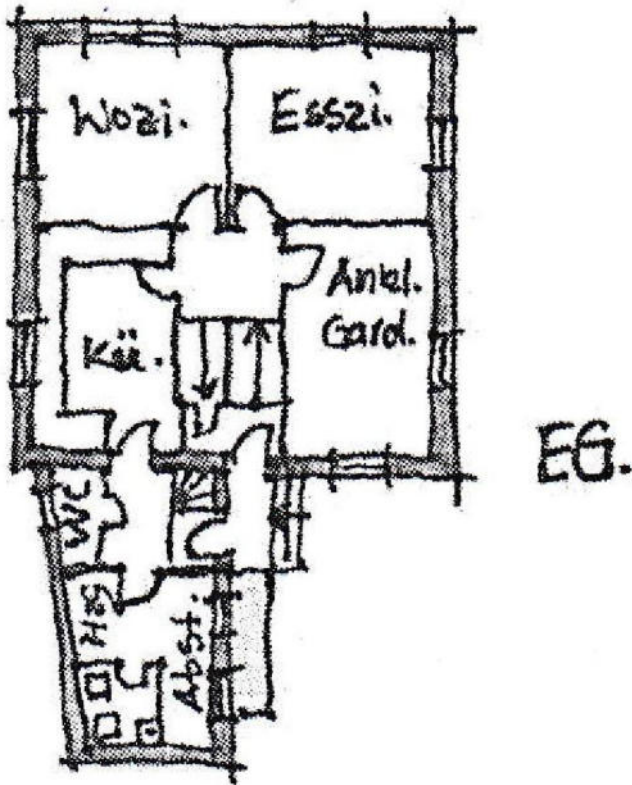
Grundriss Ober-/Mansardengeschoss



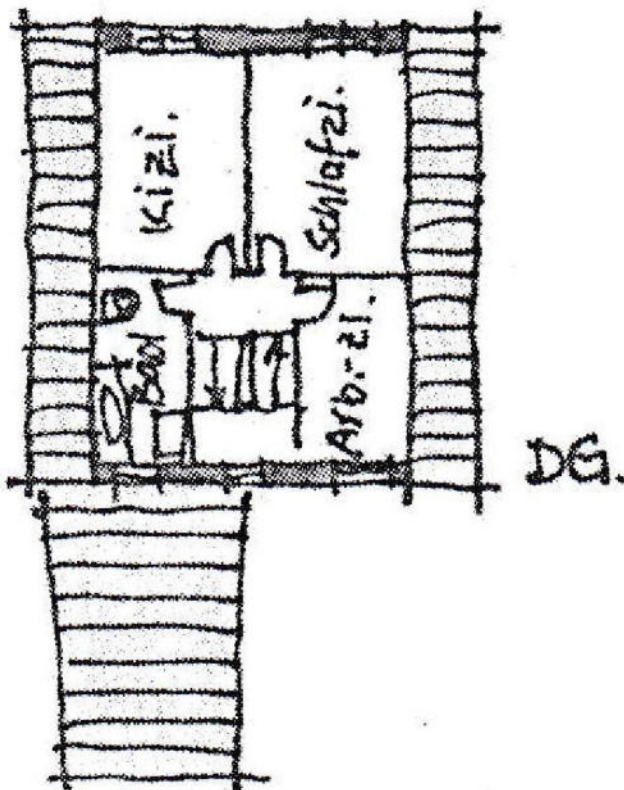
Baupläne von der Gläubigerin bereitgestellt



Grundrisse EG und OG



EG.



DG.

6.3 Wohnflächenberechnung

Die Flächenangaben wurden aus den bereitgestellten Planunterlagen ermittelt und auf Plausibilität geprüft. Da der Mietwert auf der Grundlage einer pauschalen Gesamtmiete für das Wohnhaus bemessen wird, dient die nachfolgende Aufstellung lediglich der Information zur vorhandenen Wohnfläche und ersetzt kein Wohnflächenaufmaß. Die tatsächliche Wohnfläche kann abweichen.

Anmerkung: Der Vermessung der zuerst dargestellten Pläne folgend, wäre die rechnerisch ermittelte Wohnfläche etwas geringer anzusetzen. Ein Aufmaß wurde nicht durchgeführt.

Raumbezeichnung	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m ²)	Wohnfläche (m ²)
Erdgeschoss					
Flur	1			3,27	
Ankl. Garderobe	1			10,16	
Küche	1			10,00	
Essen	1			13,54	
Wohnen	1			14,53	
Anbau WC	1			5,57	
Flur Anbau/Eingang	1			5,30	
Arbeitszim. Anbau	1			14,90	
gesamt EG				77,27	77,27
Obergeschoss					
Flur	1			3,27	
KiZi	1			14,97	
Schlafzimmer	1			16,91	
Bad	1			11,44	
Zimmer	1			10,12	
gesamt OG				56,71	56,71
Wohnfläche EG und OG					134

6.4 Berechnung der Brutto- Grundfläche (BGF) nach DIN 277

Ca.: 8,60 m x 8,54 m x 3 Geschosse = 220,33 m²
 Zzgl. Dachgeschoss: 6,50 m x 8,54 m = 55,51 m²
 Gesamt BGF rd. **276 m²**

Anbau und Garage BGF rd. 26 m²
 Zzgl. Anbau: 5,91 m x 4,32 m x 2 Geschosse = rd. **51 m²**

Anlage Fotos

Foto 1

Ansicht Nordwest



Foto 2

Ansicht Nord



Foto 3

Ansicht Südwest



Foto 4

Teilansicht Eingang mit
Anbau und Garage

Foto 5

Teilansicht Hofraum mit
Hoftor



Anschläge: 69 Tsd.