

Gutachten

Marktwert i. S. d. § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 25-000013

Einfamilienhaus

| | |
|-------------------------|----------------------|
| PLZ, Ort | 64853 Otzberg |
| Straße | Langgasse 19 |
| Bundesland | Hessen |
| Auftraggeber | Amtsgericht Dieburg |
| Aktenzeichen | 30 K 13/24 |
| Gutachter/in | Oliver M. Margraf |
| Wertermittlungsstichtag | 17.04.2025 |
| Qualitätsstichtag | 17.04.2025 |



Marktwert
§ 194 Baugesetzbuch
200.000 EUR

690 EUR/m² WNfl.

Dieses Gutachten enthält 76 Seiten mit 95047 Zeichen (106282 inkl. Leerzeichen) inkl. Anlagen.

Zusammenfassende Darstellung

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um das Volleigentum an dem 241 m² großen Grundstück (Flurstück 191/2) in leicht unterdurchschnittlicher Lage von Otzberg (Landkreis Darmstadt-Dieburg) im Orts-/Stadtteil Habitzhheim. Das Grundstück ist bebaut mit einer ca. 1964 erstellten Wohnimmobilie. Das unter Satteldach in Massivbauweise errichtete, unterkellerte dreigeschossige Einfamilienhaus verfügt über ca. 290 m² Wohnfläche. Zusammenfassend sind die Ausstattung und der Unterhaltungszustand als mäßig einzustufen. Neben den altersbedingten Abnutzungerscheinungen besteht ein erheblicher Reparaturstau.

Zusammenfassung des Wertermittlungsergebnisses

| | | Marktwert |
|----------------------------|--|--|
| | | § 194 BauGB |
| Werte | Bodenwert Sachwert | 43.380 204.000 |
| Marktwert | Ableitung vom Sachwert | 200.000 |
| Vergleichsparameter | EUR/m ² WNfl. x-fache Jahresmiete RoE Wohnen / Gewerbe Bruttorendite (RoE/x) Nettorendite (ReE/x) | 690 / |
| Mietfläche | Wohnfläche Nutzfläche Σ | 290m ² 290m ² |

Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine personenbezogenen Daten veröffentlicht.
Eigentümer/in
Grundbucheintrag vom
Amtsgericht
Grundbuch von
28. März 2024
Dieburg
Habitzheim

| Lfd. Nr.: | Flur: | Flurstück: | Fläche: |
|-----------|-------|------------|-----------------------|
| | 1 | 191/2 | 241,00 m ² |

Grundstückskennzahlen

| | Hauptfläche: m ² x EUR/m ² | + Nebenfläche 1: m ² x EUR/m ² | + Nebenfläche 2: m ² x EUR/m ² | rentierl. Anteil: | Bodenwert: |
|--|---|---|---|----------------------|--|
| Flurstück 191/2 | 241 | 180,00 | | Ja | 43.380 EUR |
| Grundstücksfläche lt. Grundbuch davon zu bewerten | | | | | 241,00 m ² 241,00 m ² |

Gebäudekenndaten

| | Baujahr: | GND: | RND: | Gebäudefläche / Anzahl: |
|-----------------|----------|----------|----------|---------------------------|
| Einfamilienhaus | 1964 | 70 Jahre | 22 Jahre | 534,20 m ² BGF |
| Garage | 1964 | 70 Jahre | 22 Jahre | 1,00 Stk. |

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----|---|----|
| 1. | Auftraggeber und Zweck der Gutachtenerstellung..... | 5 |
| 2. | Grundlagen der Wertermittlung | 5 |
| | Ortstermin und Besichtigung | 7 |
| | Vorliegende bewertungsrelevante Unterlagen und Informationen..... | 7 |
| 3. | Grundbuch, Rechte und Belastungen | 8 |
| | Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II | 8 |
| 4. | Beschreibung und Beurteilung | 9 |
| | Lagebeschreibung | 9 |
| | Grundstücksbeschreibung..... | 11 |
| | Gebäudebeschreibung | 14 |
| | Ausstattung Geschoss- / Raumbene | 18 |
| 5. | Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt..... | 21 |
| 6. | Beschreibung der Wertermittlungsverfahren..... | 25 |
| | Auswahl des Wertermittlungsverfahrens..... | 26 |
| 7. | Ermittlung des Bodenwertes | 27 |
| | Methodik der Bodenwertermittlung | 27 |
| | Bewertungsparameter der Bodenwertermittlung..... | 28 |
| 8. | Ermittlung des Sachwertes..... | 31 |
| | Methodik der Sachwertermittlung..... | 31 |
| | Sachwertermittlung..... | 32 |
| | Bewertungsparameter der Sachwertermittlung..... | 35 |
| 9. | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) | 43 |
| 10. | Ergebnis Marktwert (Verkehrswert)..... | 46 |
| 11. | Fragen des Amtsgerichts | 48 |
| 12. | Anlagenverzeichnis | 49 |
| | Fotodokumentation..... | 49 |
| | Lageplan, Karten, Grundrisspläne (nicht detailgetreu)..... | 56 |
| | Allgemeine Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung..... | 65 |
| | Wesentliche rechtliche Grundlagen | 69 |
| | Abkürzungsverzeichnis | 70 |
| | Literaturverzeichnis | 74 |

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 | <ul style="list-style-type: none">• Baugesetzbuch• Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)• Wertermittlungsrichtlinien (WertR)• Einschlägige Fachliteratur |
| Sachverhaltsfeststellungen | <p>Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Für verdeckte oder verschwiegene Mängel sowie falsche Angaben in den vorgelegten Unterlagen wird keine Haftung übernommen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um ein Wertermittlungsgutachten und nicht um eine Bauzustandsfeststellung handelt. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Es werden in diesem Gutachten ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse ohne Grundwassereinflüsse des Grundstücks und Kampfmittelfreiheit unterstellt. Ferner erfolgten keine Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien. Sollten solche dennoch vorhanden sein, wären ihre Auswirkungen nur in einem gesonderten Gutachten von einem hierfür geeigneten Institut oder Sachverständigen festzustellen.</p> <p>Eine technische Due Diligence mit Funktionsprüfungen der Haustechnik (Heizung, Elektro, Frisch- und Brauchwasser) wurde nicht durchgeführt. Bauschäden wurden berücksichtigt, soweit sie im Rahmen einer einmaligen Begehung sichtbar waren.</p> |
| Beschreibungen | <p>Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten, sondern als Grobübersicht. Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertschätzung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins oder Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.</p> <p>Betriebliche Einbauten und Einrichtungen, die nicht Bestandteil des Grundstücks sind (§ 97 BGB), sowie bewegliche Güter bleiben bei</p> |

der Wertermittlung unberücksichtigt, soweit diese nicht gesondert ausgewiesen werden.

Aus Datenschutzgründen unterbleiben alle personenbezogenen Angaben. Von dem Ausschluss der personenbezogenen Angaben sind sowohl die textlichen Ausführungen als auch die Anlagen des Gutachtens betroffen. Insofern weicht der Umfang (nicht jedoch die Bearbeitungstiefe) des vorliegenden Gutachtens aus Datenschutzgründen von den üblichen Anforderungen an Verkehrswertgutachten ab.

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.

Ortstermin und Besichtigung

Objektbesichtigungstag: 17.04.2025
Besichtigungsumfang: Innen- und Außenbesichtigung

Das Bewertungsgrundstück wurde von dem Sachverständigen am 17.04.2025 gemeinsam mit (aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine personenbezogenen Daten veröffentlicht.) besichtigt. Hierbei konnte das Objekt im erforderlichen Umfang von innen und außen besichtigt werden. Während des Ortstermins wurden handschriftliche Notizen gefertigt, ein mit Diktiergerät mündliches Protokoll erstellt und Fotos aufgenommen, die den Istzustand dokumentieren. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit, Eigenschaften der baulichen Anlagen zum Grund und Boden erfolgen ausschließlich nach den vorgelegten sowie eingeholten Unterlagen. Baugrund-, Altlasten- und Kampfmitteluntersuchungen wurden nicht vorgenommen und sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Alle Feststellungen des Sachverständigen wurden nur durch Inaugenscheinnahme getroffen. Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass die einschlägigen Vorschriften und Normen der Tragwerksplanung, des Brandschutzes, des Schall- und Wärmeschutzes eingehalten werden.

Vorliegende bewertungsrelevante Unterlagen und Informationen

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

| Art der Unterlage: | Status: | Zusatz: | angefordert: | erhalten: | Dokument vom: |
|-------------------------------|-----------|------------------------|--------------|------------|---------------|
| Ansichten | vorhanden | | | | 16.07.1962 |
| Auskunft Altlastenverzeichnis | vorhanden | | | | 17.02.2025 |
| Auskunft Baulastenverzeichnis | vorhanden | | | | 08.04.2024 |
| Auskunft Bauplanungsrecht | vorhanden | Internet-recherche | | | |
| Flurkarte | vorhanden | | | | 19.04.2025 |
| Grundbuchblatt | vorhanden | | | | 28.03.2024 |
| Grundrissplan | vorhanden | | | | 16.07.1962 |
| Grundstücksmarktbericht | vorhanden | 2024 | | | |
| Paket Unwetterisiko | vorhanden | Bestellnr. 03357046 | 19.04.2025 | 19.04.2025 | 19.04.2025 |

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

3. Grundbuch, Rechte und Belastungen

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks dargestellt.

Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 28. März 2024.

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

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

| Band | Blatt | Lfd. Nr. BV | Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche m ² |
|------|-------|----------------|------------|------|-----------|--------------------------|
| | 1952 | | Habitzheim | 1 | 191/2 | 241,00 |

Gesamtfläche 241,00 m²
davon zu bewerten: 241,00 m²

Die Identität des Bewertungsgrundstücks ist anhand des Lageplans und des vorliegenden Grundbuchblatts nachvollziehbar. Die Angaben zur Grundstücksgröße sind plausibel (gemäß Messfunktion im Geoportal). Für die Bewertung wird vorausgesetzt, dass seit dem Zeitpunkt des Grundbuchabrufs vom 28. März 2024 keine wertrelevanten Eintragungen in Abt. II beantragt wurden.

Abteilung III des Grundbuchs

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

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

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine personenbezogenen Daten veröffentlicht.

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

| Band / Blatt | Lfd. Nr. Abt. II | Lfd. Nr. BV | Flurstück | Eintragung | Bemerkung | Wert EUR |
|--------------|------------------|-------------|-----------|-----------------------------|-------------------|----------|
| 1952 | | | 191/2 | Zwangsversteigerungsvermerk | Ohne Werteinfluss | |

4. Beschreibung und Beurteilung

Lagebeschreibung

Makrolage

Geografische Zuordnung

Durchschnittlich

Otzberg ist eine Gemeinde im südlichen Hessen und gehört zum Landkreis Darmstadt-Dieburg. Sie liegt am Rande des Odenwaldes und besteht aus mehreren Ortsteilen, darunter Lengfeld, Hering und Habitzheim. Otzberg ist von ländlicher Struktur geprägt und bietet eine hohe Lebensqualität mit naturnahem Wohnen.

Otzberg weist eine mittlere Besiedlungsdichte auf und liegt außerhalb eines definierten Verdichtungsraumes. Das BBSR teilt Otzberg räumlich der Wohnungsmarktregion Darmstadt zu, wobei diese basierend auf demografischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage als überdurchschnittlich wachsende Region identifiziert wird.

Strukturdaten

| Bezeichnung | Wert | Quelle |
|--|------------------------------------|---|
| Zentralörtliche Bedeutung | Grundzentrum | Regionalplan Südhessen |
| Sozioökonomie | Ländlich geprägte Gemeinde | Statistisches Landesamt Hessen |
| Einwohner | ca. 6.500 | Statistisches Landesamt Hessen (Stand 2023) |
| Beschäftigte | Daten nicht spezifisch verfügbar | - |
| Arbeitslosenquote in % | ca. 4,5 % | Agentur für Arbeit Darmstadt |
| Pendlersaldo | Negativsaldo (mehr Auspendler) | Statistisches Landesamt Hessen |
| Bevölkerungsentwicklung 2010 bis 2024 | Leichter Anstieg | Statistisches Landesamt Hessen |
| Einzelhandel | Lokale Geschäfte und Dienstleister | Gemeinde Otzberg |
| Kaufkraftindex (BRD = 100) | 103 | GfK GeoMarketing |
| EZH-Kaufkraftindex (BRD = 100) | 101 | GfK GeoMarketing |
| Einzelhandelsrelevante Kaufkraft Index | 102 | GfK GeoMarketing |
| Einzelhandelsumsatz pro Kopf | Daten nicht spezifisch verfügbar | - |
| Zentralitätskennziffer | Unter 100 (Kaufkraftabfluss) | GfK GeoMarketing |
| Umsatzkennziffer | Daten nicht spezifisch verfügbar | - |
| Gewerbesteuerhebesatz | 360 % | Gemeinde Otzberg |
| Grundsteuer B | 450 % | Gemeinde Otzberg |
| Wohnimmobilienmarkt | Stabil bis leicht steigend | Immobilienmarktbericht Hessen |
| Baugenehmigungen | Geringe Anzahl | Statistisches Landesamt Hessen |
| Bestand Wohnungen | ca. 2.800 | Statistisches Landesamt Hessen |
| Mieten allgemein in €/qm, p.m. | 7,50 € bis 9,00 € | Immobilienportale (z. B. Immowelt, Immoscout) |

Überregionale Verkehrsanbindung

Durch das westliche Kreisgebiet führen die Bundesautobahnen 5 (Heidelberg–Frankfurt) und 67 (Mannheim–Darmstadt). Ferner durchziehen mehrere Bundesstraßen das Kreisgebiet, darunter die B 3, B 26, B 38, B 45 und B 426.

| | |
|--|--|
| Mikrolage Gemeinde / Stadtteil / Straße | Durchschnittlich Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Habitzheim, Hering, Lengfeld, Zipfen, Nieder-Klingen, Ober-Klingen und Ober-Nauses. Die Entfernung nach Darmstadt beträgt ca. 20 km. |
| Objektumfeld | Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Ortsteil Habitzheim unmittelbar an der Hauptverkehrsstraße. |
| Umwelteinflüsse | Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus Ein- und Mehrfamilienhäusern. |
| Straßenart | Es bestehen erhebliche Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr. |
| ÖPNV-Anbindung | Durchgangsstraße |
| Straßennetz | Der nächste Bahnhof befindet sich in Groß-Umstadt, etwa 10 km entfernt, mit Verbindungen nach Darmstadt und Frankfurt am Main. |
| Versorgungsmöglichkeiten | Regelmäßige Buslinien verbinden Habitzheim mit den umliegenden Gemeinden und Städten wie Groß-Umstadt und Dieburg. |
| Beurteilung der Standortqualität | Die A 5 und A 3 sind über die Bundesstraßen B 45 und B 426 erreichbar, die eine Anbindung an die umliegenden Städte ermöglichen. |
| | Versorgungsmöglichkeiten mit Waren des täglichen Bedarfs sind im unmittelbaren Umfeld in ausreichender Anzahl vorhanden. Im Zentrum sind öffentliche Einrichtungen sowie Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen vollumfänglich verfügbar. |
| | Die Makrolage von Otzberg zeichnet sich durch ihre ländliche Ruhe und gleichzeitige Nähe zu wirtschaftlich starken Zentren wie Darmstadt und Frankfurt am Main aus. Die überregionale Verkehrsanbindung ist für Pendler akzeptabel, wobei der Schwerpunkt auf dem Individualverkehr liegt. Die Mikrolage in der Langgasse 19 bietet eine durchschnittliche Wohnumgebung. In Bezug auf die Strukturdaten zeigt Otzberg eine stabile wirtschaftliche Entwicklung mit leicht steigender Bevölkerungszahl. Der Immobilienmarkt ist stabil mit moderaten Mietpreisen. Die Gemeinde eignet sich gut für Familien und Personen, die eine Kombination aus ländlichem Wohnen und stadtnaher Anbindung suchen. |

Grundstücksbeschreibung

Grundstücksmerkmale

Gemäß ImmoWertV bedürfen die Grundstücksmerkmale einer eingehenden Würdigung.

- Die Lage und Strukturmerkmale
- Maß der baulichen Nutzung
- Erschließung, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
- Ausformung, Topografie, Zuwegung
- Planerische Darstellung
- Anderweitige Nutzungsmöglichkeit, die öffentlich-rechtlichen Beschränkungen, die beschränkten dinglichen Rechte, die gesetzlichen Beschränkungen

Flurstücksnachvollzug

Der Flurstücksbestand ist anhand des Grundbuchauszugs und des Lageplans nachvollziehbar.

Grundstücksform

regelmäßig

Straßenfront

ca. 23 m (entlang der Erschließungsstraße)

Mittlere Tiefe

ca. 13 m

Topografische Lage

nahezu eben

Höhenlage zur Straße

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Es besteht eine einseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes.

Erschließung

Das Grundstück ist verkehrs- und versorgungstechnisch voll erschlossen. Eine Auskunft zu ggf. noch ausstehenden Erschließungskosten liegt nicht vor. Gemäß Besichtigungseindruck handelt es sich bei der Erschließungsstraße um eine historische, ortsüblich ausgebauten Straße. Weitere Ausbaumaßnahmen sind derzeit nicht bekannt. Für die Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass Erschließungskosten und Abgaben nach BauGB und KAG abgerechnet und bezahlt sind.

Altlastenverdacht

Es liegt eine Auskunft aus dem Altlastenregister vor. Demnach ist das Bewertungsgrundstück nicht als Verdachtsfläche verzeichnet. Auch aus der durchgeführten Objektbesichtigung ergaben sich diesbezüglich keine Verdachtsmomente.

Es wird darauf verwiesen, dass nur eine Bodenuntersuchung endgültige Gewissheit über das Vorhandensein von Altlasten herbeiführt.

Eine Auskunft, dass Kampfmittelfreiheit besteht, liegt nicht vor.

Bodenbeschaffenheit

Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grunds und Bodens hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der 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 Baulistenverzeichnis 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 (Wohnungsbindungsgegesetzes) hinweist, ist in Abt. II des Grundbuchs nicht eingetragen. |
| Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren | In Abteilung II des Grundbuchs ist kein entsprechender Vermerk eingetragen. Es wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsgrundstück in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist. |
| Denkmalschutz | Die baulichen Anlagen weisen keine Elemente auf, die auf eine Denkmalschutzeigenschaft hinweisen. Das Baujahr sowie die Umgebungsbebauung, die Einschränkungen durch das Denkmalschutzgesetz im Umgang mit dem Bauwerk auferlegen, sind unauffällig. |
| Flächennutzungsplan | Gemäß Flächennutzungsplan ist das Gebiet als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. |
| Baurecht | Gem. Angaben der Stadtverwaltung besteht für den Bereich des Bewertungsobjektes kein Bebauungsplan. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ist nach § 34 BauGB zu beurteilen (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). |
| | Die Baugenehmigung sowie ein Gebrauchsabnahmenachweis liegt nicht vor. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen Bebauung und Nutzung wird vorausgesetzt. |
| Mögliche bauliche Erweiterbarkeit | Baulandreserven sind nicht vorhanden. |
| | Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten. |
| Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität) | Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Grundstückszustand erschließungsbeitragsfreies baureifes Land. |
| Baugenehmigung | Die Übereinstimmung der vorhandenen Bebauung und Nutzung mit der Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen Bebauung und Nutzung werden vorausgesetzt. |

Anmerkung

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

Gebäudebeschreibung

1 Einfamilienhaus:

Gebäudeart nach NHK:

1.11 freistehende Einfamilienhäuser

Hinweis: Grundlage ist die Gebäudeart, die nach dem Katalog der in der Anlage 4 zur ImmoWertV aufgeführten Gebäudetypen, die der zu bewerteten baulichen Anlagen am nächsten kommt.

Dachgeschoss:

Dachgeschoss ausgebaut (100% ausgebaut)

Erd- / Obergeschosse:

Erd-, Obergeschoß

Kellergeschoss:

Keller (100% unterkellert)

Bauweise:

Massivbauweise

Baujahr (ggf. fiktives Baujahr):

1964

Ausstattungsstufe:

einfach (1,71)

Gebäudefläche / Anzahl:

534 m² BGF

1 Einfamilienhaus:

| Modernisierungsmaßnahmen: | Jahr: | Umfang: |
|--|----------------------|-------------|
| Modernisierung der Fenster | 1980 | mittel |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Gas, Wasser, Strom, Abwasser) | 2012 | umfassend |
| Modernisierung von Bädern | 2012 | mittel |
| Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden | 2012 | überwiegend |
| Modernisierungsgrad zum Wertermittlungsstichtag: | einfach - 5 Punkt(e) | |
| Restnutzungsdauer nach Gebäudealter: | 9 Jahr(e) | |
| Modifizierte Restnutzungsdauer: | 22 Jahr(e) | |

Konzeption

Das Grundstück ist bebaut mit einem ca. 1964 erstellten Wohnimmobilie. Das unter Steildach in Massivbauweise errichtete, unterkellerte dreigeschossige Einfamilienhaus verfügt über ca. 290 m² Wohnfläche. Zusammenfassend ist die Ausstattung und der Unterhaltungszustand als mäßig einzustufen.

Konstruktion

Anzahl der oberirdischen Geschosse:

Untergeschoß: unterkellert aus Mauerwerk

Fundamente / Gründung: Einzel-, Streifen- oder Plattenfundamente

Instandhaltungsstau: mäßiger Unterhaltungszustand

Einstufung / Zustand: mäßig

Erd- bis Dachgeschoß:

Umfassungswände: Massivbauweise

Innenwände: Massivbauweise

| | | |
|------------------------------|------------------------------|--|
| | Geschossdecke: | Stahlbetondecke |
| | Fassade: | Putzfassade |
| | <u>Instandhaltungsstau:</u> | mäßiger Unterhaltungszustand |
| | <u>Einstufung / Zustand:</u> | mäßig |
| | Dachgeschoss: | ausgebaut |
| | Dachform: | Steildach |
| | Dacheindeckung: | Betondachstein |
| | Dachrinnen / Fallrohre: | vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre in Zinkblech |
| | Geschossdecke: | Massivdecke |
| | <u>Instandhaltungsstau:</u> | mäßiger Unterhaltungszustand |
| | <u>Einstufung / Zustand:</u> | mäßig |
| Grundrisskonzept | Untergeschoss: | Flur, Hauswirtschaftsraum, Heizungsraum, Kellerräume |
| | Erdgeschoss: | Ehemaliger Gewerbeeinheit (Ladenlokal) umgebaut zu Wohnfläche mit Flur und vier Zimmer. Es besteht ein umfangreicher Renovierungsbedarf. |
| | Obergeschoss (e): | Flur, Wohnzimmer, WC, Schlafräume, Bad |
| | Dachgeschoss: | Das Dachgeschoss wurde vollständig ausgebaut bestehend aus drei Zimmer und Toilette. |
| | Vertikale Erschließung: | Treppenhaus |
| | <u>Instandhaltungsstau:</u> | renovierungsbedürftig |
| | <u>Einstufung / Zustand:</u> | leicht unterdurchschnittlich bis mäßig |
| Ausstattung allgemein | Hauseingangstür: | aus Kunststoff |
| | Eingangsüberdachung: | in Holzkonstruktion mit Dachziegel |
| | Fenster: | aus Kunststoff |
| | Fensterverglasung: | Doppelverglasung |
| | Fenster Sonnenschutz: | Rollläden aus Kunststoff |

| | | |
|--|---|--|
| | Fenster Belichtung / Belüftung: | Fenster in Standardgröße mit durchschnittlicher Besonnung und Belüftung |
| Technische Gebäudeausrüstung | Heizungsart: | Zentralheizung |
| | Fabrikat: | Viessmann |
| | Herstellungsjahr: | älter als 30 Jahr erneuerungsbedürftig |
| | Heizung Brennstoff: | Öl |
| | Heizung (Details): | Flachheizkörper |
| | Warmwasserversorgung: | über Zentralheizung |
| | | Untersuchungsergebnisse der Trinkwasseranlage auf Legionellen liegen nicht vor. |
| | Elektroinstallation: | einfache Ausstattung unter Putz |
| | Brandschutz: | Die vorgeschriebenen Rauchwarnmelder sind noch nicht vorhanden. |
| | Be- und Entlüftung: | Fensterlüftung |
| | Sicherheitssystem: | nicht vorhanden |
| | Besondere Bauteile Einrichtungen: | keine wesentlichen |
| 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 | Nach Auskunft im Ortstermin und soweit augenscheinlich feststellbar, ist die Liegenschaft ab 2011 in Teilbereichen durch den derzeitigen Eigentümer in eigener Regie renoviert worden. Die Ausführungen entsprechend nur bedingt dem technischen Regelwerk. | |
| | Insbesondere: | |
| | | <ul style="list-style-type: none">• Elektroinstallation (in Teilbereichen)• Abwasserleitungen• Wasserleitungen• Wand- und Bodenbeläge in Teilbereichen• Badezimmer |
| Bau- und Unterhaltungszustand Reparaturstau | Ohne Anspruch auf Vollständigkeit besteht nach Auskunft im Ortstermin und soweit augenscheinlich feststellbar nachfolgender Instandhaltungsstau: | |
| | | <ul style="list-style-type: none">• Dach: Die Dacheindeckung / Dachhaut hat ihre Nutzungsdauer erreicht. Kurz- bis mittelfristig ist die Erneuerung erforderlich.• Fassade: Verwitterte Farbe oder Beschichtung. |

- Fassade: Mangelnde Wärmedämmung.
- Innenausbau: Abgenutzte oder beschädigte Bodenbeläge
- Innenausbau: Abgenutzte oder beschädigte Wandbeläge.
- Innenausbau: Abgenutzte oder beschädigte Türen.
- Innenausbau: Abgenutzte oder veraltete Sanitäreinrichtungen.
- Haustechnik: Defekte oder fehlende Schalter, Steckdosen.
- Haustechnik: Veraltete Heizung oder Warmwassersysteme.
- Energetische Gebäudequalität: Die oberste Geschossdecke ist nicht gedämmt.
- Energetische Gebäudequalität: Der sich aus den gesetzlichen Vorgaben ggf. ergebende Nachrüstungsbedarf wird unter bewertungsrelevanten Sicherheitsaspekten durch einen Abschlag berücksichtigt.

Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadensachverständigen wird empfohlen.

Der Reparaturstau wird durch Wertabschläge in marktgerechter Höhe als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale i. S. v. § 8 Abs. 2 ImmoWertV nachfolgend berücksichtigt.

Wirtschaftliche Wertminderungen

Wirtschaftliche Wertminderungen sind nicht erkennbar.

Nebengebäude/-flächen

kein Nebengebäude vorhanden

Außenanlagen

Die Oberflächen der Erschließungswege mit den Hauszugangsflächen bestehen aus Betonpflaster.

Einfriedung: Metallzaun

Freiflächen / Zuweg: Knochenverbundsteine

Bepflanzung: nicht vorhanden

Instandhaltungsstau: renovierungsbedürftig

Einstufung / Zustand: leicht unterdurchschnittlich bis mäßig

Pkw-Stellplatz (-plätze)

Garage(n): gemauerte Garage

Außenstellplatz(-plätze): vor der Garage im Hof

Instandhaltungsstau: mäßiger Unterhaltungszustand

Einstufung / Zustand: leicht unterdurchschnittlich

| | | | | |
|---|--|---|--|--|
| Beurteilung Objektqualität | Leicht unterdurchschnittlich bis mäßig | | | |
| Das Objekt ist im Vergleich zu Objekten ähnlicher Bauweise, Architektur und Ausstattung sowie gleichen Baujahres in einem baujahrstypischen mäßigen Zustand. | | | | |
| <ul style="list-style-type: none">• Architektur: leicht unterdurchschnittlich• Bautechnik: leicht unterdurchschnittlich• Funktion / Zuschnitt: durchschnittlich• Grundriss: durchschnittlich• Unterhaltungszustand: mäßig | | | | |
| Ausstattung Geschoss- / Raumbene | | | | |
| Unter- bis Dachgeschoss | Wandbeläge: | verputzt und gestrichen tapeziert | | |
| | Bodenbeläge: | unterschiedliche Bodenbeläge Laminat Fliesen | | |
| | Deckenflächen: | tapeziert | | |
| | Innentür(en): | Holzfurniertür (en) | | |
| | Sonderausstattung: | nicht vorhanden | | |
| | <u>Instandhaltungsstau:</u> | altersbedingte Abnutzungserscheinungen | | |
| | <u>Einstufung / Zustand:</u> | leicht unterdurchschnittlich | | |
| Wohnzimmer | Wandbeläge: | verputzt und gestrichen | | |
| | Bodenbeläge: | unterschiedliche Bodenbeläge Fliesen Laminat | | |
| | Deckenflächen: | Holzdecke | | |
| | Zimmertür: | durchschnittliche Holztür (en) teilweise mit Glasausschnitt | | |
| | Sonderausstattung: | nicht vorhanden | | |
| | <u>Instandhaltungsstau:</u> | altersbedingte Abnutzungserscheinungen | | |
| | <u>Einstufung / Zustand:</u> | leicht unterdurchschnittlich | | |
| Gäste-WC | Sanitärausstattung: | Toilette, Waschbecken | | |
| | Sanitärobjekte: | weiße Sanitärobjekte | | |

| | | |
|-----------------------------|------------------------------|---|
| | Wandbeläge: | Fliesen raumhoch |
| | Bodenbeläge: | Fliesen |
| | Deckenflächen: | tapeziert |
| | Zimmertür: | durchschnittliche Holztür (en) |
| | Sonderausstattung: | nicht vorhanden |
| | Instandhaltungsstau: | renovierungsbedürftig |
| | <u>Einstufung / Zustand:</u> | leicht unterdurchschnittlich |
| Schlaf-/Kinderzimmer | Wandbeläge: | tapeziert |
| | Bodenbeläge: | unterschiedliche Bodenbeläge Fliesen Laminat |
| | Deckenflächen: | tapeziert |
| | Zimmertür: | durchschnittliche Holztür (en) teilweise mit Glasausschnitt |
| | Sonderausstattung: | nicht vorhanden |
| | Instandhaltungsstau: | altersbedingte Abnutzungsscheinungen |
| | <u>Einstufung / Zustand:</u> | leicht unterdurchschnittlich |
| Bad | Bad Ausstattung: | Toilette, Waschbecken, Badewanne |
| | Zimmertür: | durchschnittliche Holztür (en) |
| | Bad Sanitärobjecte: | weiße Sanitärobjecte |
| | Bodenbeläge: | unterschiedliche Bodenbeläge |
| | Bad Deckenflächen: | abgehängte Decke mit eingelassenen Leuchten |
| | Bad Wandbeläge: | Fliesen raumhoch |
| | Sonderausstattung: | Handtuch-Wärmekörper |
| | Instandhaltungsstau: | überwiegend renoviert |
| | <u>Einstufung / Zustand:</u> | durchschnittlich |
| Küche | Wandbeläge: | verputzt und gestrichen |
| | Bodenbeläge: | Fliesen |

| | |
|--------------------------------|--|
| Deckenflächen: | abgehängte Decke mit eingelassenen Leuchten |
| Zimmertür: | Holzfurniertür (en) |
| Sonderausstattung: | nicht vorhanden |
| Küche Ausstattung: | Einfache Küche; aufgrund des Alters und des Zustandes ohne Wertansatz. |
| Küche Warmwasserversorgung: | Warmwasserversorgung zentral über die Heizung. |
| Küche Entlüftung: | Be-/Entlüftung über Fenster. |
| Instandhaltungsstau: | überwiegend renoviert |
| <u>Einstufung / Zustand:</u> | durchschnittlich |

Flächennachvollzug

Eine Flächenberechnung liegt nicht vor. Die Flächen (= Wohn- und Nutzflächen) wurden anhand der vorliegenden Unterlagen (Grundrisspläne) eigen ermittelt. Ein örtliches Aufmaß ist nicht vorgenommen worden. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Flächenangaben wird nicht gegeben.

| Bezeichnung | Länge m | Breite m | Summe | NFF | Wfl. / Nfl. m ² ca. |
|------------------|---------|----------|----------|------|--------------------------------|
| Untergeschoss | 9,90 | x 13,49 | = 133,55 | 0,80 | 106,84 m ² |
| Erdgeschoss | 9,90 | x 13,49 | = 133,55 | 0,80 | 106,84 m ² |
| 1. Obergeschoss | 9,90 | x 13,49 | = 133,55 | 0,80 | 106,84 m ² |
| Dachgeschoss | 9,90 | x 13,49 | = 133,55 | 0,60 | 80,13 m ² |
| Summe ca: | | | | | 400,65 m² |
| Wohnfläche | | | | | 293,81 m ² |
| Nebenflächen UG | | | | | 106,84 m ² |
| Summe | | | | | 400,65 m ² |

5. Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt

Marktverhältnisse¹

Bundesweit befindet sich der Immobilienmarkt zu Jahresbeginn 2024 in einem Spannungsfeld zwischen geopolitischen Krisen (Ukrainekrieg und Nahost-Konflikt), unsicheren Konjunkturaussichten, steigenden Finanzierungszinsen und hohen Baukosten, einer zunehmenden Regulierung sowie fehlenden Fach- und Arbeitskräften. Die exogenen Rahmenbedingungen erschweren eine gesicherte Einschätzung der kurz- bis mittelfristigen Marktentwicklung deutlich. Europaweit sind die Neubauzahlen in Deutschland am stärksten eingebrochen und die Baudynamik ist zum Erliegen gekommen. Die Zahl der Baugenehmigungen ist laut den jüngsten Zahlen des Statistischen Bundesamtes um über 26 Prozent zurückgegangen.

Das Volumen an Projektentwicklungen, die in der Vergangenheit die Treiber des Investmentmarktes waren, nimmt deutlich ab. Derzeit ist eine zunehmende Zurückhaltung aufseiten der Immobilieninvestoren zu beobachten. Aufgrund der Baukostenentwicklung und gestiegenen Finanzierungskosten einerseits und der eingetrußten Renditeerwartungen anderseits stoßen hier viele Vorhaben an die Grenzen ihrer wirtschaftlichen Darstellbarkeit. Teilweise werden Bauvorhaben verschoben oder gar ganz gestoppt. Diese Entwicklung betrifft grundsätzlich alle Immobilienklassen und wird insbesondere am Wohnimmobilienmarkt schon heute sichtbar.

Allgemeine Marktentwicklung

Immobilienpreise schließen 2024 mit Plus ab. Im vierten Quartal 2024 verfestigte sich der Stabilisierungstrend am deutschen Immobilienmarkt. Der vdp-Immobilienpreisindex stieg um 0,6 % im Vergleich zum Vorquartal und erreichte nunmehr 178,4 Punkte. Im Vergleich zum Vorjahresquartal verzeichnete der Index einen Anstieg von 1,8 %. Die Entwicklung bleibt vor dem Hintergrund der schwachen konjunkturellen Lage und der geopolitischen Unsicherheiten jedoch mit Vorsicht zu bewerten.

Die Preise von Wohnimmobilien nahmen im Vergleich zum Abschlussquartal 2023 um 2,1 % zu. Vom dritten zum vierten Quartal 2024 betrug das Plus 0,7 %, wobei sich die Preise für Mehrfamilienhäuser jeweils etwas dynamischer entwickelten als die Preise für selbst genutztes Wohneigentum. Die Neuvertragsmieten im Wohnbereich stiegen um 4,6 % im Jahresvergleich, während der Index der Liegenschaftszinsen für Mehrfamilienhäuser und damit die Renditen um 1,6 % zulegten. Auch in den Top 7-Städten Deutschlands setzte sich die moderat positive Entwicklung im vierten Quartal 2024 fort: Die Wohnimmobilienpreise in den Metropolregionen legten durchschnittlich um 2,3 % im Jahres- und um 0,9 % im Quartalsvergleich zu. Dies lässt auf eine anhaltend robuste Nachfrage und eine Stabilisierung des Wohnungsmarktes in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart schließen.

Die Neuvertragsmieten verzeichneten einen kräftigen Anstieg von durchschnittlich 3,9 % gegenüber dem vierten Quartal 2023 sowie von 0,9 % gegenüber dem dritten Quartal 2024. Bei Gewerbeimmobilien waren im Schlussquartal 2024 mit 0,5 % im Jahres- und 0,3 % im Quartalsvergleich leichte Preisanstiege zu beobachten. Während die Veränderungsraten der Einzelhandels- und Büroimmobilienpreise beim Vergleich mit dem direkten Vorquartal ein ähnliches Niveau erreichten (0,4 % bzw. 0,2 %), zeigten sie sich auf Jahressicht

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

uneinheitlich: Büros verteuerten sich um 0,7 %, die Preise für Handelsobjekte gaben um 0,2 % nach. Die Neuvertragsmieten zogen bei Büroimmobilien um 2,7 % gegenüber dem Schluss-quartal 2023 an, bei Einzelhandelsimmobilien um 3,0 %. Auch beim Jahresvergleich der Liegenschaftszinsen bzw. Renditen wiesen Handelsobjekte mit 3,2 % einen höheren Wert aus als Büros (2,0 %). Quelle: vdpReseach, 10.02.2025

Lokale Marktentwicklung

Die Summe aller eingegangenen Verträge beläuft sich zum Stand März 2024 für das Jahr 2022 auf 12.070 und für das Jahr 2023 auf 10.001 Stück. Das entspricht einem Rückgang von rund 17 %. Eine annährend ähnliche Anzahl an Transaktionen gab es im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses letztmals im Jahr 2006. Auffallend ist die Konstanz der hohen Anzahl von Vertragsabschlüssen bis einschließlich 2021. Es ist zu erkennen, dass in Zeiten niedriger Kapitalmarkt- und Hypothekenzinsen mehr Geld in Immobilien investiert wurde und eine hohe Nachfrage vorherrschte. Die Entwicklungen des Weltgeschehens, die hohe Inflation und der damit verbundene Kaufkraftverlust sowie die schnell und stark gestiegenen Bauzinsen haben diesen Trend gebrochen und seit dem Jahr 2022 zu einem deutlichen Rückgang im Bereich der Immobilientransaktionen geführt.

Der Anteil der Kaufverträge von bebauten Grundstücken an der Gesamtzahl aller registrierten Verkäufe lag im Jahr 2023 bei ca. 42 %. Davon stellen die Eigenheimgrundstücke den größten Teil der verkauften Immobilien dar.

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

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

| | freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser | Reihenhäuser und Dop- pelhaushälften |
|--|---|---|
| Kaufpreise der Jahre | 2021 - 2023 | 2021 - 2023 |
| Baujahre | 1960 - 2024 | 1960 - 2024 |
| Wohnfläche m ² | 100 - 250 | 80 - 200 |
| Grundstücksfläche m ² | 300 - 1.500 | 150 - 700 |
| Selektionskriterien für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises | | |

| Mittleres Preisniveau für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser für den Bereich des Landkreises Darmstadt-Dieburg | | | | | | |
|--|--|---------------------|-------------|--------------------|---|-------------|
| Gemeinde/Stadt | Anzahl auswertbarer Kauffälle | Ø Kaufpreis | Ø BRW | Ø Grundstücksgröße | Ø Wohnfläche | Ø Baujahr |
| | | € | €/m² | m² | m² | |
| Modautal | 8 | 384.000 | 190 | 690 | 170 | 1979 |
| | | 295.000 - 480.000 | 130 - 260 | 435 - 1.011 | 123 - 220 | 1972 - 1997 |
| | Anzahl gesamt: 37, KP: 71.000 - 900.000 | | | | Marktanteil: Kreis 2,7 %, Südhessen 0,7 % | |
| Mühlthal | 17 | 654.000 | 605 | 582 | 169 | 1976 |
| | | 370.000 - 1.100.000 | 230 - 1.000 | 302 - 918 | 105 - 250 | 1961 - 2010 |
| | Anzahl gesamt: 73, KP: 165.000 - 2.522.000 | | | | Marktanteil: Kreis 5,4 %, Südhessen 1,3 % | |
| Münster (Hessen) | 28 | 507.000 | 390 | 562 | 162 | 1980 |
| | | 365.000 - 795.000 | 310 - 460 | 337 - 1.066 | 100 - 240 | 1960 - 2011 |
| | Anzahl gesamt: 68, KP: 195.000 - 1.110.000 | | | | Marktanteil: Kreis 5,0 %, Südhessen 1,2 % | |
| Ober-Ramstadt | 27 | 491.000 | 350 | 634 | 158 | 1979 |
| | | 280.000 - 760.000 | 210 - 470 | 325 - 1.420 | 118 - 225 | 1961 - 2014 |
| | Anzahl gesamt: 67, KP: 74.000 - 957.000 | | | | Marktanteil: Kreis 5,0 %, Südhessen 1,2 % | |
| Otzberg | 14 | 404.000 | 220 | 752 | 172 | 1974 |
| | | 275.000 - 606.000 | 110 - 270 | 362 - 1.399 | 110 - 250 | 1964 - 1998 |
| | Anzahl gesamt: 44, KP: 76.000 - 720.000 | | | | Marktanteil: Kreis 3,3 %, Südhessen 0,8 % | |
| Pfungstadt | 27 | 517.000 | 435 | 533 | 152 | 1979 |
| | | 200.000 - 920.000 | 270 - 650 | 320 - 812 | 100 - 220 | 1961 - 2018 |
| | Anzahl gesamt: 90, KP: 159.000 - 920.000 | | | | Marktanteil: Kreis 6,7 %, Südhessen 1,6 % | |
| Reinheim | 39 | 432.000 | 350 | 599 | 170 | 1978 |
| | | 260.000 - 649.000 | 220 - 420 | 301 - 1.038 | 116 - 245 | 1960 - 2022 |
| | Anzahl gesamt: 113, KP: 50.000 - 952.000 | | | | Marktanteil: Kreis 8,4 %, Südhessen 2,0 % | |
| Roßdorf | 17 | 583.000 | 480 | 646 | 172 | 1974 |
| | | 395.000 - 943.000 | 360 - 625 | 367 - 1.442 | 100 - 250 | 1960 - 1994 |
| | Anzahl gesamt: 53, KP: 135.000 - 1.165.000 | | | | Marktanteil: Kreis 3,9 %, Südhessen 1,0 % | |
| Schaafheim | 12 | 431.000 | 240 | 623 | 145 | 1976 |
| | | 313.000 - 520.000 | 170 - 300 | 442 - 820 | 100 - 193 | 1961 - 2006 |
| | Anzahl gesamt: 55, KP: 100.000 - 772.000 | | | | Marktanteil: Kreis 4,1 %, Südhessen 1,0 % | |
| Seeheim-Jugenheim | 18 | 716.000 | 630 | 605 | 155 | 1981 |
| | | 320.000 - 1.115.000 | 240 - 825 | 325 - 851 | 100 - 224 | 1963 - 2021 |
| | Anzahl gesamt: 76, KP: 135.000 - 2.400.000 | | | | Marktanteil: Kreis 5,6 %, Südhessen 1,4 % | |
| Weiterstadt | 25 | 592.000 | 520 | 515 | 153 | 1982 |
| | | 330.000 - 840.000 | 410 - 650 | 312 - 836 | 109 - 220 | 1962 - 2015 |
| | Anzahl gesamt: 84, KP: 140.000 - 1.371.000 | | | | Marktanteil: Kreis 6,2 %, Südhessen 1,5 % | |
| Untersuchungsergebnis für den Bereich des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Untersuchungszeitraum 2021 bis 2023 | | | | | | |

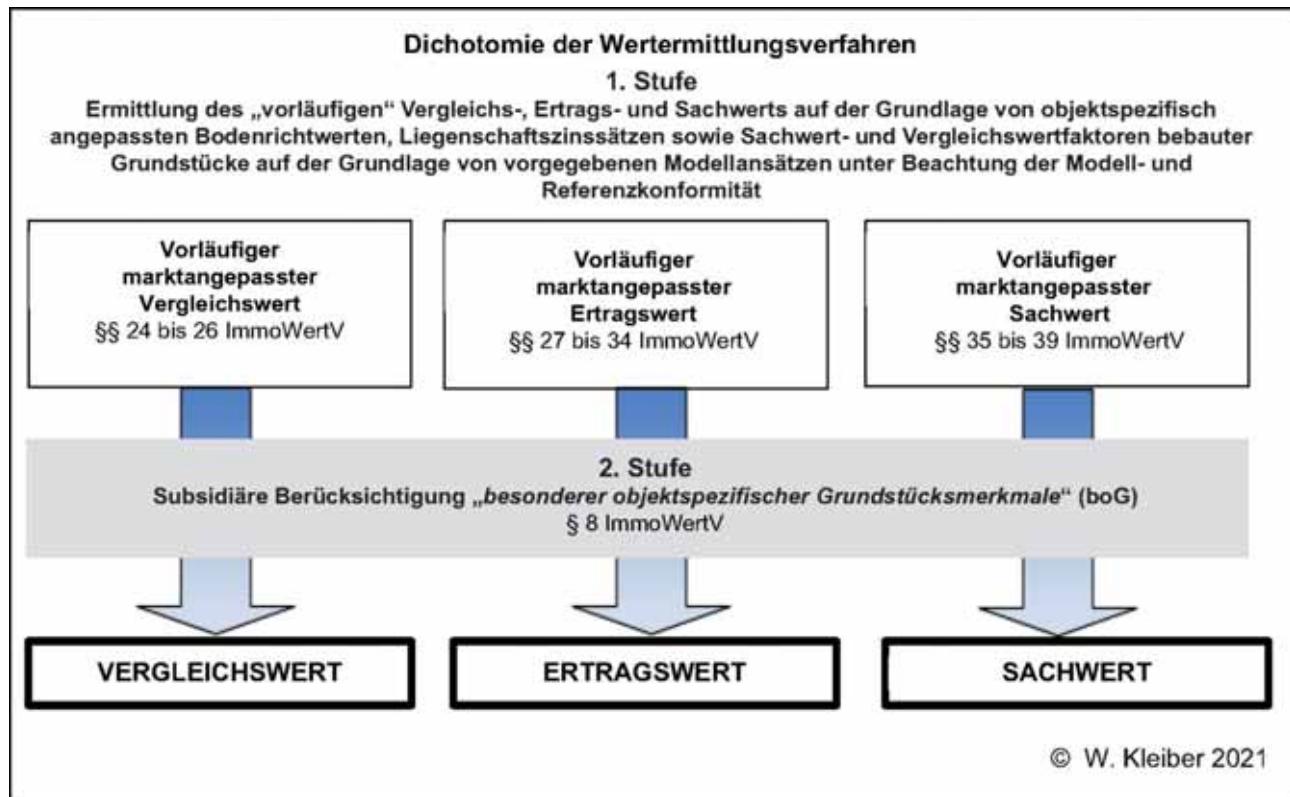
Demografische Entwicklung²

In kleinräumiger Betrachtung wird in Südhessen in allen kreisfreien Städten und in den Landkreisen Main-Taunus, Wetterau und Groß-Gerau die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 weiter zunehmen. Den höchsten Bevölkerungszuwachs wird in dieser Zeit die Stadt Offenbach haben, gefolgt von den Städten Wiesbaden und Darmstadt. Der hohe Zuwachs in Offenbach ist u. a. auf die junge Bevölkerungsstruktur dieser Stadt zurückzuführen. Mit einem Durchschnittsalter von 41,2 Jahren hat Offenbach die jüngste Bevölkerung aller hessischen Regionen. Aber auch der Main-Taunus-Kreis und die Stadt Frankfurt liegen deutlich über dem Durchschnitt des Regierungsbezirks Darmstadt. Die kreisfreien Städte und der Main-Taunus-Kreis werden auch im Jahr 2050 mehr Einwohner haben im Vergleich zu heute. Das bevölkerungsentwicklungspezifische Risiko wird im Rahmen des veranschlagten Mietausfallwagnisses Rechnung zu tragen. Dies gilt entsprechend im Falle der Heranziehung von Liegenschaftszinssätzen und Sachwertfaktoren.

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

6. Beschreibung der Wertermittlungsverfahren

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



Übersicht der Wertermittlungsverfahren gemäß ImmoWertV³

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

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

Vergleichswertverfahren

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

Ertragswertverfahren

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

Sachwertverfahren

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

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

7. Ermittlung des Bodenwertes

Methodik der Bodenwertermittlung

Nach der Grundsatzregelung der ImmoWertV ist der Bodenwert eines bebauten Grundstücks im Weg des Vergleichswertverfahrens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück mit dem Wert zu ermitteln, der sich für ein vergleichbares unbebautes Grundstück ergeben würde. Der Vergleichswert lässt sich nach Auswahl der Vergleichspreise in aller Regel nicht unmittelbar ableiten. Die den Vergleichspreisen zugrunde liegenden Vergleichsgrundstücke weisen i. d. R. keine in jeder Beziehung mit dem zu wertenden Objekt unmittelbar vergleichbare Identität auf. Diese unterscheiden sich von dem zu wertenden Objekt insbesondere in ihren qualitativen Eigenschaften. Entsprechendes gilt auch bei Heranziehung von Bodenrichtwerten, denn es handelt sich hierbei um einen durchschnittlichen Lagewert, sodass auch diesbezüglich qualitative Unterschiede zwischen dem zu wertenden Grundstück und dem sog. Bodenrichtwertgrundstück zu berücksichtigen sind. Bei dem Bodenrichtwertgrundstück handelt es sich um ein fiktives Grundstück mit den durchschnittlichen Eigenschaften der zugehörigen Bodenrichtwertzone ggf. nach Maßgabe der mit der Veröffentlichung dargestellten Merkmale. Aus den vorstehenden Gründen müssen die Vergleichspreise und Bodenrichtwerte auf die Eigenschaften des zu wertenden Grundstücks und die allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungstags 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 EUR |
|-----------------------|-----------------|----------------|--------------------|----------------|--------------------|----------------|--------------------|--------------|------------------|
| Nr. | Bezeichnung | m ² | EUR/m ² | m ² | EUR/m ² | m ² | EUR/m ² | | |
| 1 | Flurstück 191/2 | 241 | 180,00 | | | | | Ja | 43.380 |

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

BODENWERT (gesamt)

43.380

Richtwertanpassung

zu 1 Flurstück 191/2

Bodenrichtwert: 235,00 EUR/m²

Quelle: Gemischte Baufläche, erschließungsbeitragsfrei (ebf.), / Stand: 1. Januar 2024

- 25,00% = 58,75 EUR/m² (Geräuschimmissionen)
= 176,25 EUR/m²

Bewertungsparameter der Bodenwertermittlung

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.

GZF = 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 von den Lagemerkmale der Grundstücke in der Richtwertzone ab. Es bestehen erhebliche Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr.

Da Umwelteinflüsse zunehmend an Bedeutung für die Lebensqualität gewinnen, steigt auch ihr Einfluss auf den Marktwert von Immobilien. Geräuschimmissionen gelten als eine der Umweltbelastungen, die von den meisten Bürgern als besonders störend im Wohn- und Lebensumfeld wahrgenommen werden. Insbesondere der Straßenverkehr wird dabei als die am häufigsten als belästigend empfundene Lärmquelle wahrgenommen.

Zur bodenwertmindernden Wirkung von Straßenverkehrsgeräuschen gibt es bisher nur wenige und teils widersprüchliche Untersuchungen. Grundsätzlich kann jedoch angenommen werden, dass die Auswirkungen von Geräuschimmissionen auf den Bodenwert nicht nur von der Lautstärke, sondern auch von der Art des Gebiets und dessen Vorbelastung abhängen. So sind die Beeinträchtigungen in reinen Wohngebieten (WR) stärker ausgeprägt als in allgemeinen Wohngebieten (WA), Mischgebieten (MI) oder in Gewerbe- und Industriegebieten (GE, GI).

Da eine Verzehnfachung des objektiv messbaren Schallpegels als doppelt so laut empfunden wird, ist davon auszugehen, dass die Abhängigkeit des Bodenwerts von Änderungen des Schallpegels einer Exponentialfunktion folgt.

Nach den Werten von DIN 18 005 Teil 1 und VDI 3722 Blatt 1 erscheint eine Beeinträchtigung der Wohnqualität bei einem Pegelwert von < 40 dB(A) noch nicht gegeben.

Der durchschnittliche Schallpegel von Hauptverkehrsstraßen beträgt 56 dB (A). Für Einfamilienhäuser ergibt sich nach Borjans eine mittlere Wertminderung von 0,5 % des Bodenwerts bei Zunahme des Schallpegels um 1 dB (A).

| | |
|-------------------------------|----|
| Pegelwert von < 40 dB(A) | 40 |
| durchschnittliche Schallpegel | 56 |
| 56 dB (A) | |
| Exponent | 16 |
| geschätzte Anpassung in % | 24 |

Im vorliegenden Bewertungsfall wird der Werteinfluss auf rd. 25 % des Bodenwertes geschätzt.

Grundstückszuschnitt

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

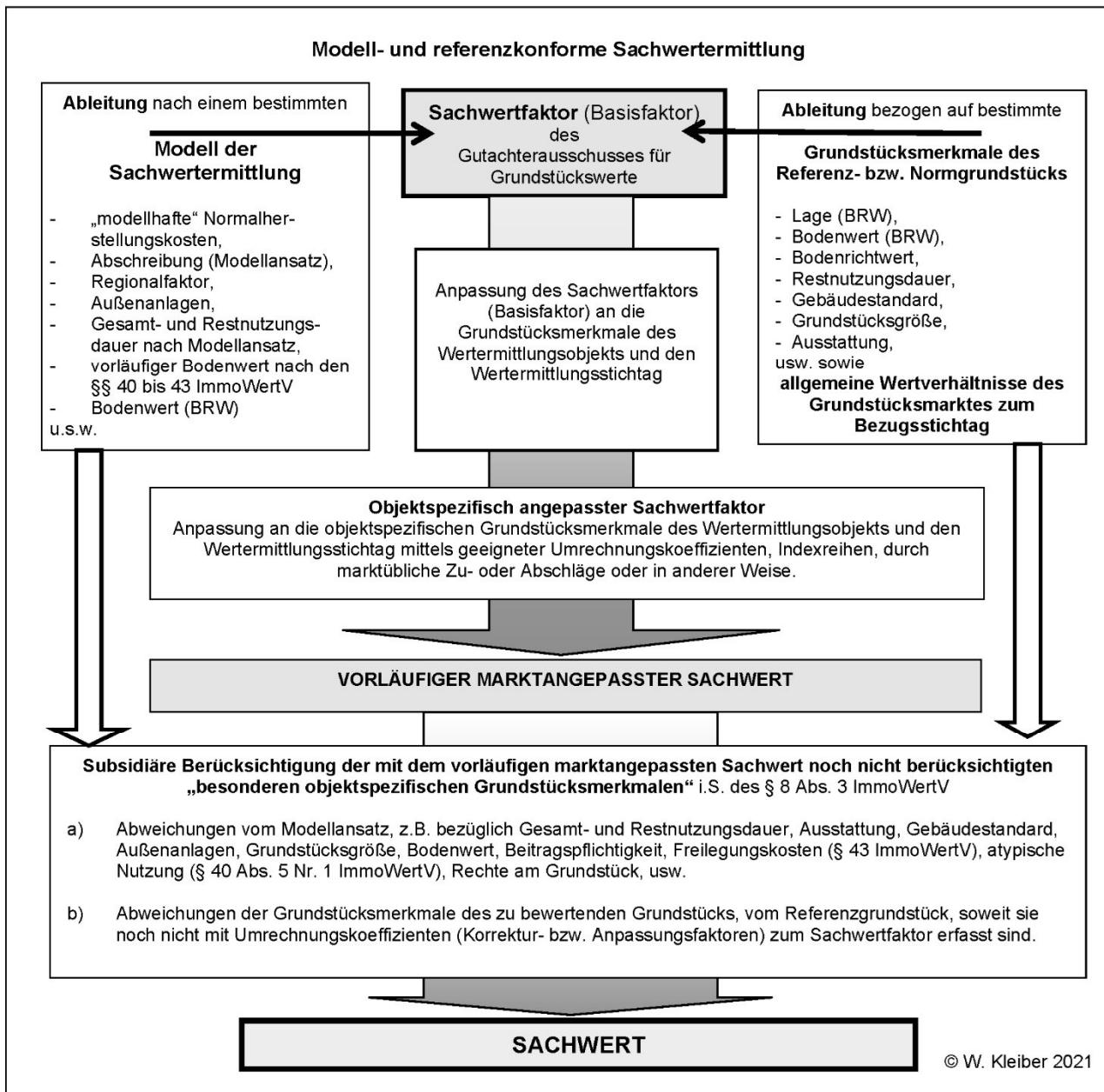
Topografie

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 Bodenrichtwerts hinsichtlich der Grundstücksgröße ist daher nicht erforderlich. |
| Maß der tatsächlichen / rechtlich möglichen baulichen Nutzung | Das nach § 40 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 ImmoWertV maßgebliche Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich nach § 16 Abs. 2 BauNVO. |
| | Für das Maß der baulichen Nutzung werden keine Angaben veröffentlicht. Eine GFZ-Anpassung des Bodenrichtwerts ist nicht erforderlich. |
| Baulandreserve | Selbstständig nutzbare Grundstücksteilflächen (Baulandreserve) sind nicht vorhanden. |
| Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag | Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Erhebungsstichtag 1. Januar 2024. In dem Zeitraum zwischen dem Erhebungsstichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag haben sich die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen für vergleichbare Grundstücke in der bewerteten Lage nicht verändert. Es ist daher keine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund geänderter allgemeiner Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag vorzunehmen. |
| Objektspezifisch angepasster Bodenwert | Unter Berücksichtigung der vorstehend dargestellten wertrelevanten Merkmale des zu bewertenden Grundstücks wird der marktkonforme Bodenwert abgeleitet und bewertet mit 180,00 €/m ² . Danach beträgt der Bodenwert 43.380 €. |

8. Ermittlung des Sachwertes

Methodik der Sachwertermittlung



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

Sachwertermittlung

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

Vorläufiger Sachwert

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

| Gebäude Nr. | Grundstücksteilfl. Bezeichnung | Nr. | Bau- jahr | GNDRND Jahre | HK der baulichen Anlagen* | | | Alterswertmind. | | alterswertg. HK EUR |
|------------------|-----------------------------------|-----|--------------|-----------------|---------------------------|-------|-------|-----------------|-------|------------------------|
| | | | | | Anzahl | EUR | % BNK | Ansatz | % | |
| 1 | Einfamilienhaus | 1 | 1964 | 70 22 | 534,20 m ² BGF | 1.125 | 17,00 | Linear | 68,58 | 220.926 |
| 2 | Garage | 1 | 1964 | 70 22 | 1,00 Stk. | 3.500 | 17,00 | Linear | 68,58 | 1.286 |
| Σ 222.212 | | | | | | | | | | |

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 1. Quartal 2025 = 1,8720

| | |
|---|--------------------|
| alterswertgeminderte Herstellungskosten | 222.212 EUR |
| + Zeitwert der Außenanlagen | 3,00 % 6.666 EUR |
| Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen | 228.878 EUR |
| + Bodenwert | 43.380 EUR |
| vorläufiger Sachwert | 272.258 EUR |

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

| | |
|---|--------------------|
| vorläufiger Sachwert | 272.258 EUR |
| ± Marktanpassung | 20,00 % 54.451 EUR |
| markangepasster vorläufiger Sachwert | 326.709 EUR |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | |
| - Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden | |
| Reparaturstau | 122.217 EUR |
| Sachwert (ungerundet) | 204.492 EUR |
| Sachwert (gerundet) | 204.000 EUR |

Ableitung der Herstellungskosten

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

| | |
|--------------------------------|-------------------------------------|
| Gebäudetyp: | 1.11 freistehende Einfamilienhäuser |
| Dachgeschoss: | Dachgeschoss ausgebaut |
| Ausbaugrad des Dachgeschosses: | 100 % |
| Erd- / Obergeschosse: | Erd-, Obergeschoss |
| Kellergeschoss: | Keller |
| Unterkellersgrad: | 100 % |
| Ausstattungsstufe: | 1,71 |

| Gewerk | Standardstufe ¹ | | | | | Wägungs-anteil ² % | anteiliger Kostenkennwert EUR/m ² BGF |
|--|----------------------------|-----|-----|-----|-------|----------------------------------|--|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | | |
| Außenwände | 1,0 | | | | | 23 | 128,57 |
| Dach | 1,0 | | | | | 15 | 83,85 |
| Fenster und Außentüren | | 1,0 | | | | 11 | 68,09 |
| Innenwände und -türen | | 1,0 | | | | 11 | 68,09 |
| Deckenkonstruktion und Treppen | | 1,0 | | | | 11 | 68,09 |
| Fußböden | | 1,0 | 1,0 | | | 5 | 33,30 |
| Sanitäreinrichtungen | | | 1,0 | | | 9 | 64,17 |
| Heizung | 1,0 | | | | | 9 | 50,31 |
| Sonstige technische Ausstattungen | | 1,0 | | | | 6 | 37,14 |
| Kostenkennwert für Stufe (EUR/m ² BGF) | 559 | 619 | 713 | 858 | 1.076 | | Σ 601 |

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

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

| | |
|----------------------------------|---|
| tabellarische NHK: | 601 EUR/m ² BGF |
| Herstellungskosten im Basisjahr: | 601 EUR/m ² BGF |
| Indexwert zum Stichtag: | 1,8720 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2025) |
| Herstellungskosten zum Stichtag: | 1.125 EUR/m ² BGF |

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

Berechnung der Brutto-Grundfläche

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

| in Gebäude Beschreibung | Anz. / Geschosse | Länge m | Breite m | Höhe m | Fläche m ² | BGF m ² |
|----------------------------|------------------|------------|-------------|-----------|--------------------------|-----------------------|
| 1 UG bis DG | 4,00 | 9,90 | 13,49 | | 534,20 | 534,20 |
| Summe Einfamilienhaus | | | | | | 534,20 |

Summe (gesamt) 534,20 m²

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

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

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zugrunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen.

Werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer werden entsprechend in Ansatz gebracht. Soweit diese Bauteile erheblich vom Üblichen abweichen, wird ggf. ihr Werteneinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung berücksichtigt.

Bewertungsparameter der Sachwertermittlung

Flächen (Bauwert)

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche (= BGF; nach DIN 277 liegt nicht vor. Die BGF wurde anhand der vorliegenden Unterlagen ermittelt, mittels Nutzflächenfaktoren NFF⁶ (Ausbauverhältnis von Brutto-Grundfläche zur Wohn-/Nutzfläche) plausibilisiert und mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit für in Ordnung befunden.

| | |
|---|------|
| Die Verhältniszahl von Wohn-/Nutzfläche m ² | 290 |
| BGF m ² | 530 |
| Verhältniszahl /NFF | 0,55 |

ist objektypisch angemessen.

Ungenauigkeiten können nicht ausgeschlossen werden. Eine Gewähr für die Flächenangaben wird nicht gegeben. Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Herstellungskosten

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage der den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte mit § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV verbindlich vorgegebenen modellhaften auf 2010 bezogenen Kostenkennwerte (Normalherstellungskosten) der Anl. 4 zur ImmoWertV ermittelt. Es wird auf die Kostenkennwerte der NHK 2010, die unter Berücksichtigung der Wägungsanteile der jeweiligen Ausstattungsmerkmale (Standardstufe), die dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entsprechen, abgestellt. Dabei handelt es sich nicht um die tatsächlich entstandenen Aufwendungen, sondern um die üblichen Aufwendungen für einen wirtschaftlichen Ersatzbau. Besondere Bauteile sind - soweit sie nicht gesondert ausgewiesen werden - im Baukostenansatz mit enthalten.

Ausstattungsstandard

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Eine entsprechende Klassifizierung wird durch 15 Tabellen der Standardmerkmale (Beschreibung des Gebäudestandards Sachwertrichtlinie – SW-RL Anlage 1)⁷ indirekt berücksichtigt. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Ausstattungsmerkmale zu qualifizieren. Die NHK 2010 unterscheiden für Ein- und Zweifamilienhäuser 5 Standardstufen und für die anderen Nutzungsarten drei Standardstufen für insgesamt 9 Bauteile (Außenwände, Dächer, Außentüren und Fenster, Innenwände, Deckenkonstruktion und Treppen, Fußböden, sanitäre Einrichtungen, Heizung und sonstige technische Ausstattung). Für die einzelnen Bauteile werden Wägungsanteile mitgeteilt, mit deren Hilfe ein differenzierter Kostenkennwert ermittelt werden kann.

Baupreisindex

Die Anpassung der Herstellungskosten aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindexes am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100; Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes, Fachserie 17 Reihe 4).

⁶ Hans-Georg Tillmann|Wolfgang Kleiber|Wolfgang Seitz, in Hans-Georg Tillmann|Wolfgang Kleiber|Wolfgang Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage 2017

⁷ Vgl. amtliche Veröffentlichungen – Bundesanzeiger www.bundesanzeiger.de

Baunebenkosten (BNK)

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

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

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

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 werden in €/m² Brutto-Grundfläche (€/m² BGF) inkl. der Baunebenkosten angegeben. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. Die objektspezifischen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) wurden zur besseren Vergleichbarkeit mit 17,00 % herausgerechnet und separat angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (fortdauernd und regelmäßig) bestimmt sich nach der Anzahl von Jahren, die ein Objekt entsprechend seiner Zweckbestimmung üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei normaler Instandhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich nutzbar sind. Diese ergibt sich regelmäßig zunächst aus der Differenz zwischen GND und Baualter. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern, unterlassene Instandhaltungen die Restnutzungsdauer verkürzen können.

Die Gesamtnutzungsdauer gem. § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV ergibt sich gemäß den Modellansätzen in Anlage 1 als fester Wert. Bei Wohnimmobilie beträgt die Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre ohne Differenzierung nach Standardstufen. Eine Individualisierung an den Einzelfall erfolgt durch die Restnutzungsdauer.

Alterswertminderung

Für den Marktwert des Bewertungsobjekts ist im Wesentlichen der allgemeine Eindruck maßgebend, d. h. wie sich das Gebäude dem Kaufinteressenten präsentiert. Dabei geben die divergierenden Baujahre der einzelnen Gebäudeteile und die Zeitpunkte der Modernisierungen oder Instandsetzungen lediglich einen Anhalt. Bei Grundstücken mit mehreren Gebäuden unterschiedlicher Restnutzungsdauer, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, bestimmt sich die maßgebliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer nicht zwingend nach dem Gebäude mit der kürzesten Restnutzungsdauer.

Die Anlage 2⁸ (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA⁹) vom 20. September 2023 erläutert ein Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen. Basis für die Ableitung ist die Feststellung eines Modernisierungsgrades, der sich durch Addition von vergebenen Punkten ermitteln lässt. Der Modernisierungsgrad hat insbesondere bei fortgeschrittenem Gebäudealter einen Einfluss auf den Sachwert, da jede Verlängerung der wirtschaftlichen

⁸ Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen

⁹ siehe auch www.bmwsb.bund.de/ImmoWertA

Restnutzungsdauer (RND) die Alterswertminderung (AWM) verringert und somit den Sachwert der baulichen Anlagen erhöht. Darüber hinaus erhöht der Modernisierungsgrad den Kostenkennwert aufgrund einer Verbesserung der Standardstufe. Das kann u. a. auch dazu führen, dass mit dem möglichen Wechsel zu einer höheren Standardstufe die Gesamtnutzungsdauer (GND) erhöht wird. Der Alterswertminderungsfaktor ergibt sich aus dem Verhältnis von Restnutzungsdauer und Gesamtnutzungsdauer.

Unter Berücksichtigung des vorgefundenen Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlage wird die Restnutzungsdauer auf der Grundlage der Modernisierungspunktzahl auf 22 Jahre geschätzt. Die übrigen baulichen Anlagen teilen das Schicksal des Hauptgebäudes und dessen wirtschaftliche RND.

Außenanlagen

Unter dem Begriff Außenanlagen werden alle baulichen Anlagen verstanden, die sich außerhalb des Gebäudes jedoch innerhalb von Grundstücksgrenzen oder der wirtschaftlichen Einheitsbildung befinden. Zu den baulichen Außenanlagen gelten z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den weiteren Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, werden die Sachwerte der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die Kosten der baulichen Außenanlagen (§ 21 ImmoWertV Abs. 3) werden im Normalfall mit einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten erfasst. Die Ansätze liegen erfahrungsgemäß je nach Art und Umfang zwischen 4 und 8 %. Schutz- und Gestaltungsgrün ist im Bodenwertansatz abgegolten.

Das Grundstück ist nahezu vollständig bebaut. Im vorliegenden Fall werden 3,00 % als angemessen eingestuft.

Regionalfaktor NHK

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

Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des marktangepassten vorläufigen Sachwerts wieder und werden in der Regel von den Gutachterausschüssen (GAA) auf Basis der Kaufpreissammlung ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 2021). Die Gutachterausschüsse ergänzen in der Regel die Sachwertfaktoren durch die Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie sowie weitere statistische Kennzahlen wie z. B. Bestimmtheitsmaß, Mittelwerte, Standardabweichungen, Spannen, Vertrauensintervalle und Umrechnungskoeffizienten.

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor erfolgt individuell für jedes Objekt anhand des Modells, der Modellansätze sowie der spezifischen Objekteigenschaften und Marktlage zum Wertermittlungstichtag. Mit ihm wird der vorläufige Sachwert multipliziert, um einen marktangepassten vorläufigen Sachwert auszuweisen.

Modell Gutachterausschuss

Untersuchungszeitraum 2022 bis 2023

| | |
|--|--|
| Kaufpreise | unter 900.000 EUR |
| Gesamtnutzungsdauer der Gebäudetypen | 70 Jahre |
| Modifizierte wirtschaftl. RND* | 20 bis 70 Jahre |
| Baujahr | ursprüngliches und fiktives Baujahr |
| Standardstufe | ≥ 2,0 |
| Bezugsparameter | Bruttogrundfläche (BGF) |
| Normalherstellungskosten mit Bezugsjahr | NHK 2010 (inkl. Baunebenkosten) |
| Baupreisindex | aktueller Index zum Beurkundungsdatum (wird quartalsweise veröffentlicht) |
| Alterswertminderung | linear |
| Nebengebäude | pauschaler Zeitwert |
| Korrekturfaktor (regional/ortsspezifisch) | kein Korrekturfaktor |
| Außenanlagen | pauschal 5 bis 8 % vom Zeitwert der baulichen Anlagen |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) | Auswertung der Objekte ohne boG |
| Bodenwert | Bodenrichtwert (für unbebaute Grundstücke), ggf. Zu- und/oder Abschläge wegen: Lage, Zuschnitt, Größe, Marktentwicklung |
| Bodenwertanteil am Kaufpreis | 10 bis 85 % |
| Grundstücksgröße | marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße |
| Sachwertmodell für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften in konventioneller Bauweise | |

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

| vorläufiger Sachwert € | Durchschnittlicher Sachwertfaktor | | | | | | | |
|---|-----------------------------------|---|---|---|---|---|---|----------------------------|
| | Bodenrichtwertbereich | | | | | | | |
| | bis 99 €/m ² | 100 €/m ² bis 199 €/m ² | 200 €/m ² bis 299 €/m ² | 300 €/m ² bis 399 €/m ² | 400 €/m ² bis 499 €/m ² | 500 €/m ² bis 599 €/m ² | 600 €/m ² bis 699 €/m ² | ab 700 €/m ² |
| 150.000 | 1,18 | 1,39 | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 200.000 | 1,12 | 1,29 | 1,50 | 1,69 | --- | ---- | --- | --- |
| 250.000 | 1,08 | 1,22 | 1,39 | 1,53 | 1,62 | --- | --- | --- |
| 300.000 | 1,05 | 1,16 | 1,31 | 1,42 | 1,48 | 1,44 | 1,39 | 1,27 |
| 350.000 | 1,03 | 1,11 | 1,25 | 1,33 | 1,37 | 1,36 | 1,31 | 1,22 |
| 400.000 | 1,00 | 1,08 | 1,19 | 1,25 | 1,28 | 1,28 | 1,24 | 1,18 |
| 450.000 | 0,98 | 1,05 | 1,15 | 1,19 | 1,20 | 1,22 | 1,19 | 1,15 |
| 500.000 | 0,97 | 1,02 | 1,11 | 1,14 | 1,14 | 1,17 | 1,14 | 1,12 |
| 550.000 | 0,95 | 0,99 | 1,07 | 1,09 | 1,09 | 1,12 | 1,10 | 1,09 |
| 600.000 | 0,94 | 0,97 | 1,04 | 1,05 | 1,04 | 1,08 | 1,06 | 1,07 |
| 650.000 | 0,93 | 0,95 | 1,01 | 1,02 | 1,00 | 1,05 | 1,03 | 1,05 |
| 700.000 | 0,92 | 0,93 | 0,99 | 0,98 | 0,96 | 1,02 | 1,00 | 1,03 |
| 750.000 | --- | 0,92 | 0,97 | 0,95 | 0,93 | 0,99 | 0,97 | 1,01 |
| 800.000 | --- | --- | 0,95 | 0,93 | 0,90 | 0,96 | 0,95 | 0,99 |
| 850.000 | --- | --- | --- | --- | --- | 0,94 | 0,93 | 0,98 |
| 900.000 | --- | --- | --- | --- | --- | --- | 0,91 | 0,97 |
| Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie | | | | | | | | |
| Anzahl Kauffälle | 47 | 101 | 90 | 91 | 89 | 92 | 81 | 51 |
| Bestimmtheitsmaß R ² | 0,05 | 0,19 | 0,21 | 0,3 | 0,38 | 0,26 | 0,32 | 0,18 |
| Standardabweichung SWF | ± 0,24 | ± 0,26 | ± 0,24 | ± 0,24 | ± 0,19 | ± 0,19 | ± 0,18 | ± 0,14 |
| Ø vorl. Sachwert € | 325.000 | 359.000 | 437.000 | 451.000 | 484.000 | 499.000 | 564.000 | 654.000 |
| Ø Grundstücksgroße m ² | 870 | 760 | 685 | 570 | 565 | 525 | 515 | 520 |
| Ø BRW angepasst €/m ² | 90 | 150 | 250 | 355 | 450 | 560 | 640 | 830 |
| Ø wirtschaftl. RND Jahre | 32 | 30 | 35 | 34 | 31 | 30 | 32 | 30 |
| Ø Standardstufe | 2,6 | 2,5 | 2,7 | 2,7 | 2,6 | 2,5 | 2,6 | 2,5 |
| Ø Bruttogrundfläche m ² | 370 | 395 | 385 | 360 | 370 | 340 | 360 | 370 |
| Ø Wohnfläche m ² | 160 | 175 | 175 | 165 | 170 | 155 | 165 | 160 |
| Ø Wert Nebengebäude € | 9.100 | 9.400 | 11.000 | 10.200 | 7.400 | 8.000 | 9.300 | 8.400 |
| Ø Wert Außenanlage € | 11.900 | 11.700 | 12.800 | 11.900 | 10.900 | 9.800 | 11.200 | 10.700 |
| Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis % | 24 | 30 | 35 | 39 | 46 | 51 | 54 | 63 |
| Ø Kaufpreis €/m ² -WF | 2.180 | 2.380 | 3.050 | 3.420 | 3.480 | 3.920 | 3.880 | 4.470 |
| Min - Max KP €/m ² -WF | 910 - 4.980 | 910 - 5.220 | 1.170 - 5.870 | 1.440 - 5.450 | 1.440 - 6.000 | 1.770 - 6.300 | 1.770 - 6.300 | 2.310 - 7.180 |
| Auswertung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises, Untersuchungszeitraum 2022 bis 2023 (mit einem Anteil 2023 von 34 %) | | | | | | | | |

Bei einem vorläufigen Sachwert von 272.258 € zeigt das Bestimmtheitsmaß mit 0,21 eine mittelmäßige Korrelation der Daten auf. Die Kaufpreisspanne von 1.170 - 5.870 €/m² Wfl. verdeutlicht die erhebliche Streuung der Daten.

Grundsätzlich sind Wertspannen zwangsläufig mit Unsicherheiten ihrer Ermittlung behaftet. Soweit lediglich die durchschnittliche Standardabweichung von ± 0,24 rechnerisch zugrunde gelegt wird, ist ein Sachwertfaktor von

| | |
|-----------------------------------|------|
| Durchschnittlicher Sachwertfaktor | 1,31 |
| Standardabweichung | 0,24 |
| Sachwertfaktor von | 1,55 |
| Sachwertfaktor bis | 1,07 |

als sachgerecht und marktüblich einzustufen.

Hinweis Grundstücksmarktberichte

Die im Jahr 2024 erschienenen Grundstücksmarktberichte können den tatsächlichen Markt im Jahr 2025 in der Regel nicht darstellen, weil die Grundlagen im Berichtszeitraum sich bis heute in bisher nie da gewesene Geschwindigkeit und Höhe verändert haben. Es bestehen erhebliche Dissonanzen zu den volatilen Marktverhältnissen im Jahr 2021 bis 2022. Die innerhalb von kurzer Zeit völlig veränderten Finanzierungssituation von Anfang 2022 um 1 % per anno auf bis zu 4 % Ende 2022 (bei 10-jähriger Zinsbindung) führt zu einem umgekehrt proportionalen baudarlehensfinanzierten Kaufkraftschwund. Ferner verringern die proportional gestiegenen Anlagezinssätze den Kapitalanlegern den Immobilienanlagedruck und zeigen wieder alternative Finanzanlagen auf. Hinzu kommen die wesentlich gestiegenen Baukosten und energetischen Anforderungen.

Der Markt befindet sich insofern in einer anhaltenden Preisfindungsphase, in der Investoren weiterhin zurückhaltend agieren. Eine Stabilisierung des Preisniveaus ist meines Erachtens nicht vor 2025/26 zu erwarten. In Abhängigkeit der Lage ist ein Immobilienpreisrückgang im Jahr 2024 insbesondere im Wohnimmobilienmarkt von bis zu 25 % als relativ wahrscheinlich anzusehen, auch wenn dies durch die derzeitige Datenlage nicht dokumentiert werden kann.

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

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

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

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

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

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

In Würdigung der objektspezifischen Eigenschaften im Vergleich zu den vorgenannten Referenzdaten und dem Bewertungsgrundstück sowie der Marktsituation zum Wertermittlungstichtag wird nach sachverständiger Würdigung der vorliegenden Daten eine Marktanpassung des ermittelten vorläufigen Sachwertes um 20,00 % als marktkonform eingestuft.

Ergebnisplausibilisierung

Ausgehend von dem ermittelten Sachwert ergeben sich nachfolgende Werte:

| | |
|-------------------------|---------|
| vorläufiger Sachwert € | 272.258 |
| Wohnfläche | 290 |
| EUR/m ² Wfl. | 939 |

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

Aufgrund der Markt- und Objektparameter, der Ausstattung, der Lage, der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sowie des örtlichen Immobilienmarktes spiegelt aus gutachterlicher Sicht der ermittelte Sachwert das Marktgeschehen wider. Bei der Ableitung des Marktanpassungsfaktors ist insbesondere die stichtagsbezogene geänderte Nachfragesituation im Vergleich zu der

Datenerhebung des Gutachterausschusses zu würdigen. Die Kauf-zurückhaltung ist unter anderem den gestiegenen Finanzierungskos-ten sowie der zurückhaltenden Kreditvergabe der Geschäftsbanken geschuldet.

Statistische Methoden basieren auf Auswertungen aus der Vergan-genheit, sodass ohne zusätzliche sachverständige Beurteilung sämt-liche wertbestimmenden Merkmale eines Bewertungsobjektes sowie die am Bewertungsstichtag vorherrschenden Markteinflüsse mit ei-ner rein statistischen Berechnungsmethode, insbesondere vor dem Hintergrund der Heterogenität von Immobilien und die Unvollkom-menheit der Immobilienmärkte nicht zu erfassen sind.

Der Gutachterausschuss Frankfurt am Main weist in seinem Grund-stücksmarktbericht ausdrücklich darauf hin, dass die ermittelten Sachwertfaktoren in jedem Fall einer kritischen Würdigung zu unter-ziehen sind.

9. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Bauschäden / Baumängel¹⁰

Ein Baumangel entsteht definitionsgemäß während der Bauzeit. Schäden, auch bekannt als Reparaturstau, entwickeln sich in der Nutzungsphase durch den Gebrauch, durch Ereignisse wie Wasser- oder Feuerschäden, durch Vernachlässigung der Instandhaltung, durch Alterungsprozesse oder als Folge eines Baumangels. Diese Schäden stellen einen Mehraufwand dar, der über den gewöhnlichen Instandhaltungsaufwand eines Gebäudes hinausgeht.

Am Wertermittlungsstichtag wird die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden, die dem üblichen Geschäftsverkehr entspricht, durch die Berücksichtigung des Reparaturstaus in die Wertermittlung einbezogen. Hierbei wird beurteilt, wie der Markt den durch Mängel bedingten Minderwert bzw. den Zustand der Liegenschaft bei seinen Kaufpreisüberlegungen bewertet. Der Wertminderungsbetrag darf nicht höher sein als der Wertanteil des betroffenen Bauteils am Gesamtwert des Baukörpers. Daher ist es üblich, die am Stichtag geschätzten Mängelbeseitigungskosten unter Anwendung des Alterswertminderungssatzes zu reduzieren. Die altersbedingt geminderten Schadensbeseitigungskosten verlängern jedoch nicht die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und resultieren nicht in einem erhöhten Objektwert. Eine vernachlässigte Instandhaltung kann alternativ durch eine verkürzte Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen berücksichtigt werden.

Bei einer umfassenden Modernisierung wird in der Regel von einer verlängerten Restnutzungsdauer ausgegangen. Die Orientierung an den vollen Mängelbeseitigungskosten steht hierbei im Vordergrund, sodass der Werteinfluss von unvermeidbaren Maßnahmen auf Basis der grob geschätzten vollen Kosten erfolgt. Bei umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen verlängert sich dementsprechend die Restnutzungsdauer.

Wertbeeinflussung durch Bauschäden:

- Durchschnittliche Gebrauchsspuren: Die Beseitigung erfolgt im Rahmen der laufenden Instandhaltung und wird in der Alterswertminderung berücksichtigt.
- Disponible Schadensbeseitigungskosten: Diese Maßnahmen stehen im Ermessen des Eigentümers. Es muss geprüft werden, ob sie rentabel sind und sich in einem erhöhten Objektwert niederschlagen.
- Unabweisbare Schadensbeseitigungskosten: Diese Maßnahmen müssen aus rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen durchgeführt werden. Die Orientierung an den vollen Kosten steht im Vordergrund.

¹⁰ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadensachverständigen wird empfohlen

Reparaturstau

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

- PCB-haltige Kondensatoren
- asbesthaltige Brandschutzklappen
- asbesthaltige Brandschutztüren

Weitere Verdachtsmomente liegen beispielsweise bei folgenden Materialien vor:

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

Empfohlene Untersuchungen

- Kanaluntersuchung mittels Kamera
- Untersuchung auf korrodierte Sanitärinstallationen
- Untersuchung Polychlorierte Biphenyle (PCB, Weichmacher in Fugenmassen)
- Ob in einem (älteren) Gebäude Schadstoffe vorhanden sind, kann nur mittels einer Beprobung festgestellt werden. Zu den abschließenden Beurteilungen wird eine technische Due Diligence empfohlen.

Verfahrensweg

In der üblichen Praxis der Wertermittlung werden Baumängel und Bauschäden sowie weitere Abweichungen vom normalen Zustand eines Bauwerks berücksichtigt, indem zunächst der vorläufige Ertrags- oder Sachwert ohne Berücksichtigung der Mängel für ein hypothetisch ordnungsgemäß instand gehaltenes und mangelfreies Gebäude bestimmt wird. Dieser vorläufige Wert wird dann um die durch den Baumangel oder Bauschaden resultierende Wertminderung reduziert.

Die Bestimmung der Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden erfolgt anhand bewährter Erfahrungssätze. Hierbei stehen zwei Ansätze zur Verfügung:

- Die Anwendung absoluter Kostenkennwerte oder
- Die Berücksichtigung prozentualer Wertanteile an den Gesamtherstellungskosten.

Im vorliegenden Fall wird aufgrund der Systemkonformität und der Konsistenz der Bewertungsmethodik den prozentualen Wertanteilen der Vorzug gegeben.

Diese werden wie folgt ermittelt:

| | |
|--|-------------|
| Herstellungskosten der baulichen Anlagen | 707.236 EUR |
| geschätzter Mangel | 55,00 % |
| geschätzte Kosten | 388.980 EUR |
| Alterswertminderung | 68,58 % |
| alterswertgeminderte Kosten | 122.217 EUR |

Die zur Behebung des Instandhaltungsstaus erforderlichen Kosten werden grob kalkulatorisch ermittelt. Dieser ist nicht zwangsläufig mit den tatsächlichen Kosten identisch. Diese sind nur nach entsprechenden Angeboten bzw. nach vorheriger Untersuchung und Ausschreibung genauer quantifizierbar. Dies ist als überschlägige Kostenschätzung vorbehaltlich genauer Angebote zu verstehen.

Der Wertabschlag wird entsprechend dem Marktverhalten auf 122.217 € geschätzt und als besondere objektspezifische Grundstücksmarktmerkmale bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt.

10. Ergebnis Marktwert (Verkehrswert)

| | | Marktwert |
|----------------------------|--------------------------------------|--|
| | | § 194 BauGB |
| Werte | Bodenwert Sachwert | 43.380 204.000 |
| Marktwert | Ableitung vom Sachwert | 200.000 |
| Vergleichsparameter | EUR/m ² WNFI. | 690 |
| Mietfläche | Wohnfläche Nutzfläche Σ | 290m ² 290m ² |

Wertermittlung für das Grundstück Langgasse 19
64853 Otzberg

Wertermittlungsstichtag 17.04.2025

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

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

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 unparteisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Heusenstamm, 22.04.2025

Oliver M. Margraf

11. Fragen des Amtsgerichts

| | |
|--------------------------------------|--|
| Mieter / Pächter | Das Bewertungsobjekt wird eigen genutzt. |
| Hausverwaltung | Eine Hausverwaltung nach § 26 WEG ist nicht vorhanden. |
| Zubehör | Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB ist nicht vorhanden. |
| Gewerbebetrieb | Ein Gewerbebetrieb konnte nicht festgestellt werden. |
| Hausschwamm | Bei dem Ortstermin wurde augenscheinlich kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt. |
| Baubehördliche Beschränkungen | Die Recherchen des Sachverständigen ergaben keinen Hinweis auf behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen. |

12. Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation
Paket Unwetterisiko

Fotodokumentation

Straßenansicht:



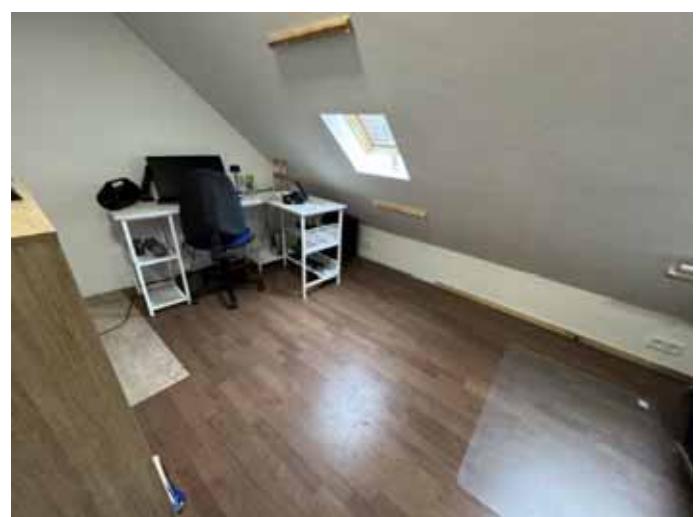
Außenansicht:



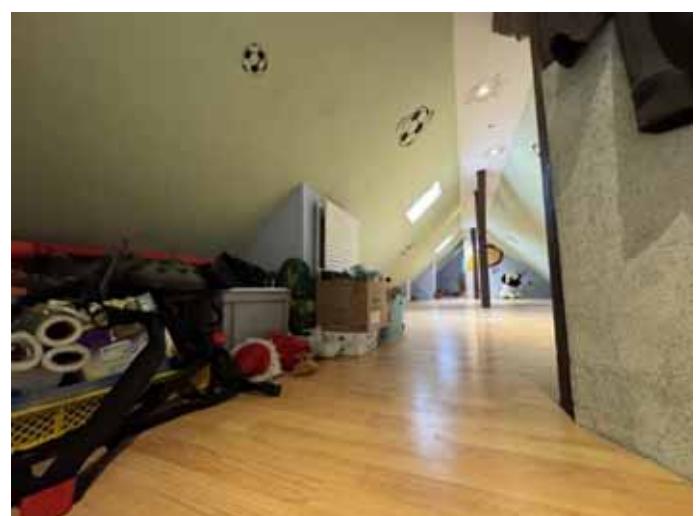
Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



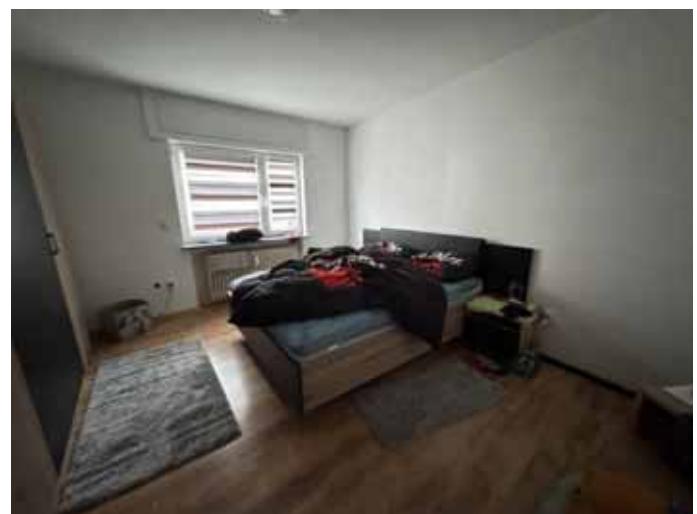
Innenansicht exemplarisch:



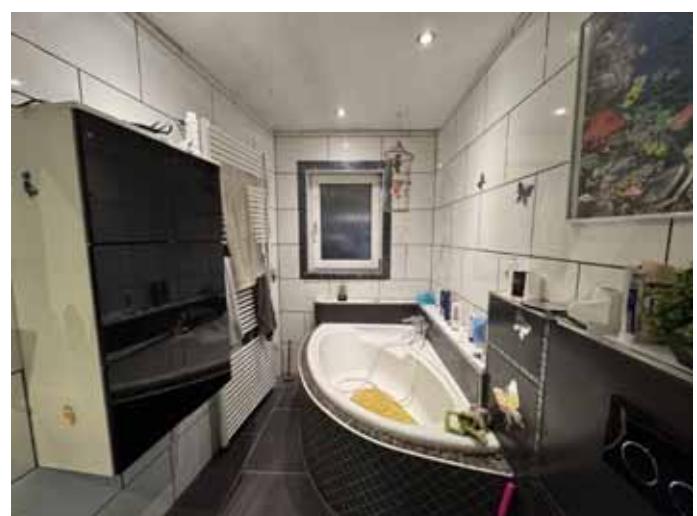
Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



IMG_4208:



Innenansicht exemplarisch:



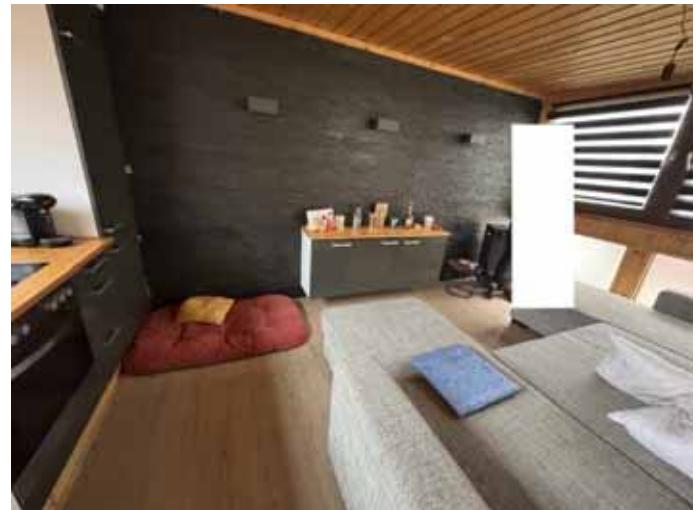
Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Lageplan, Karten, Grundrisspläne (nicht detailgetreu)



Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

Flurstück: 191/2
Flur: 1
Gemarkung: Habitzhelm

Gemeinde: Otzberg
Kreis: Darmstadt-Dieburg
Regierungsbezirk: Darmstadt

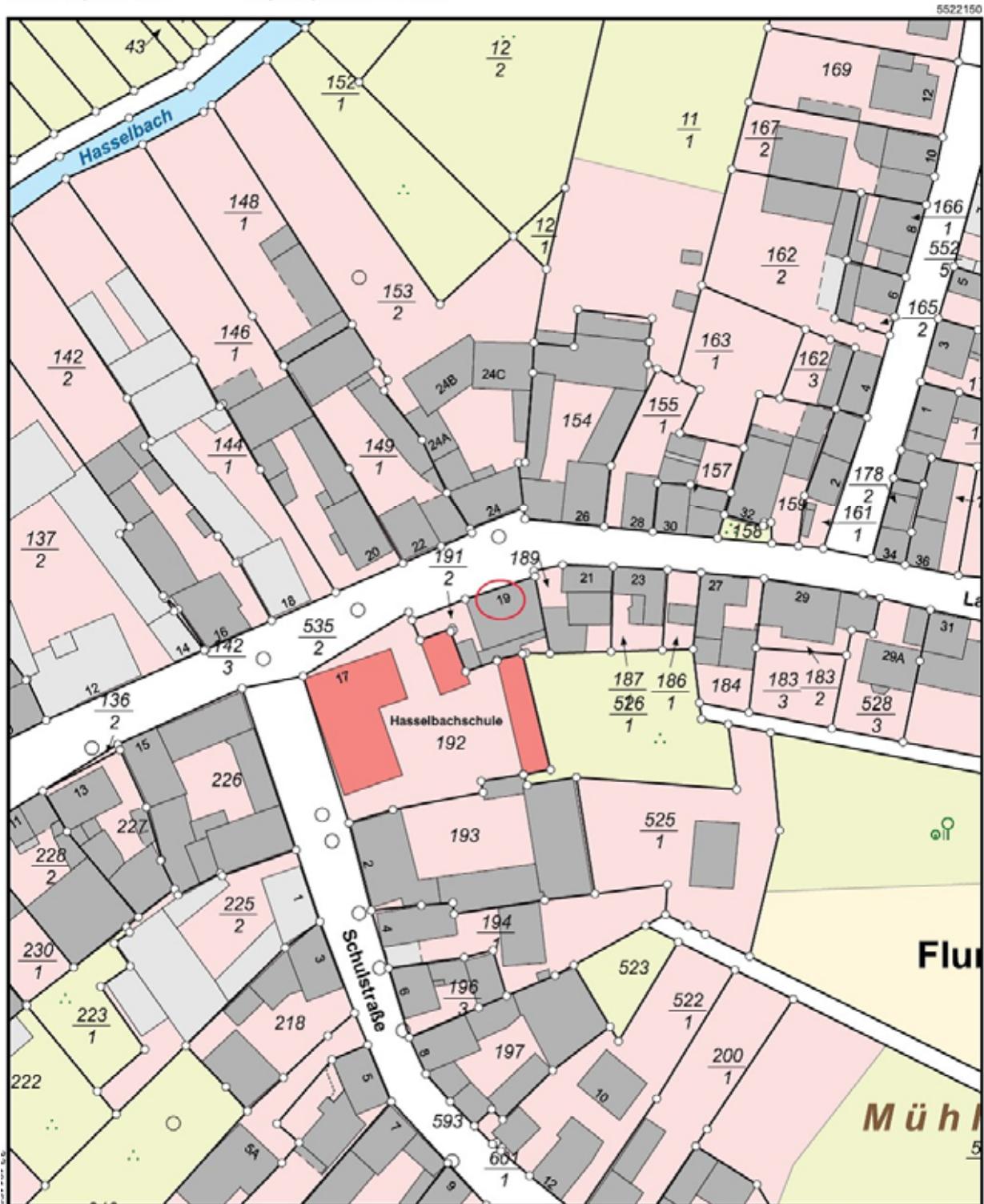
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

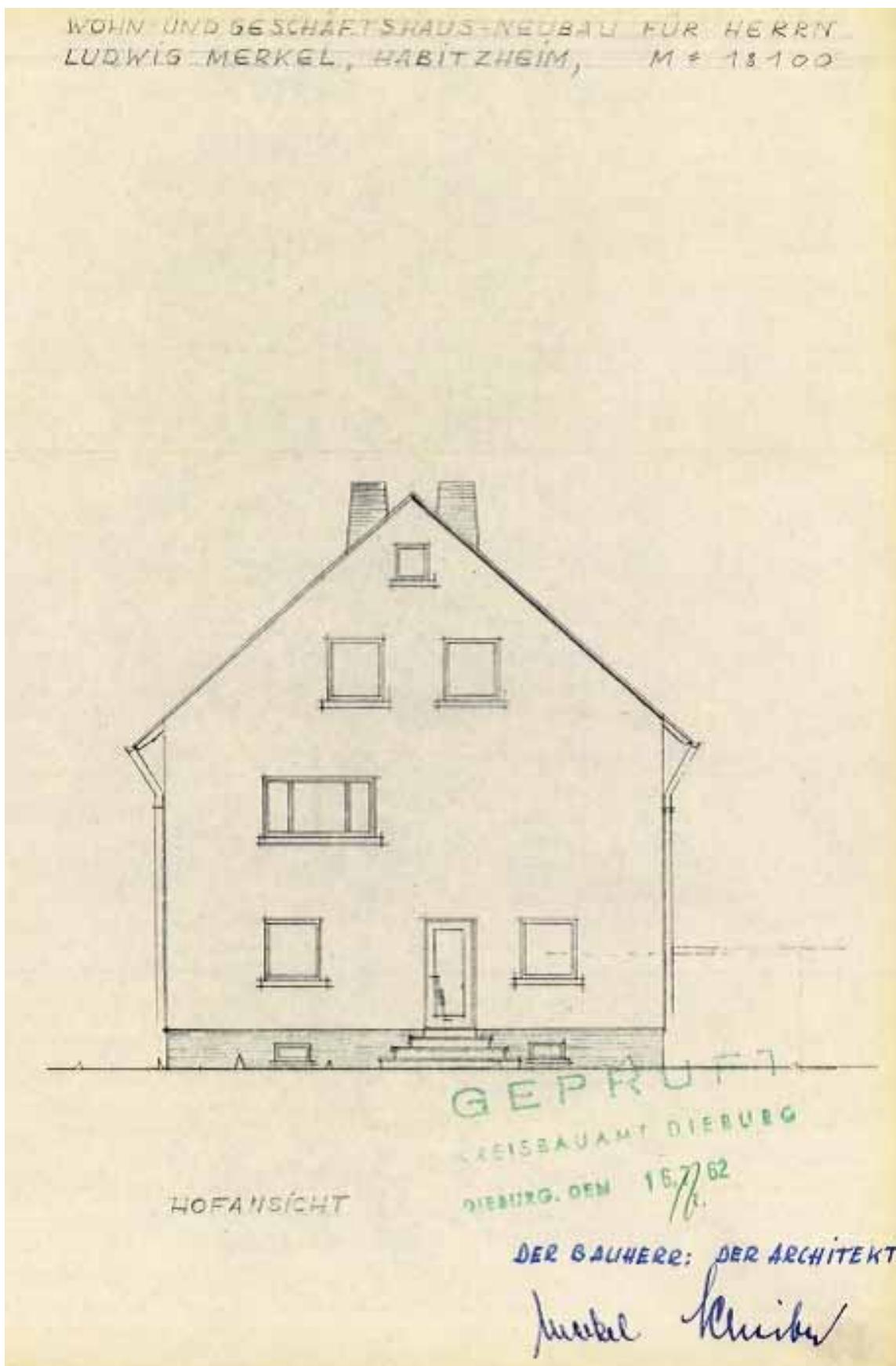
Liegenschaftskarte 1:1000

Hessen

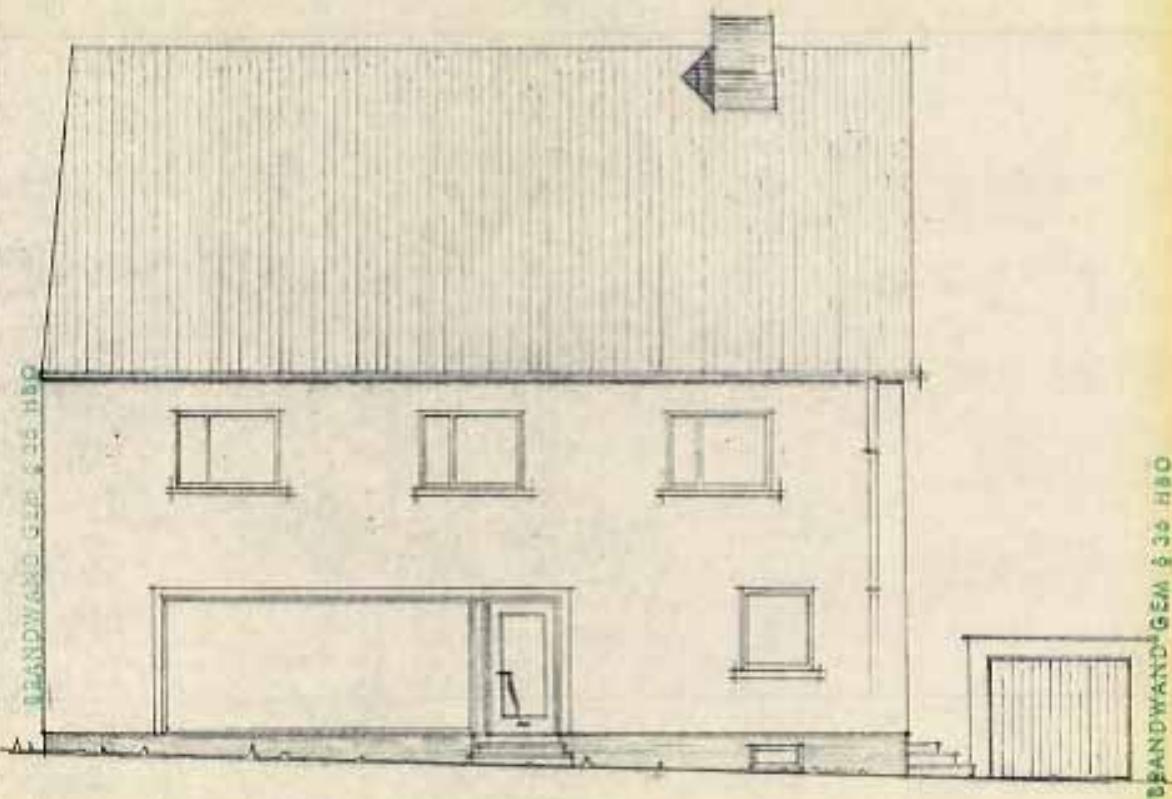
Erstellt am 19.04.2025

Antrag: 202881138-2





WOHN- UND GESCHAFTSHAUS-NEUBAU FÜR HEKRII
LUDWIG MERKEL, HABITZHEIM, - M = 1:100

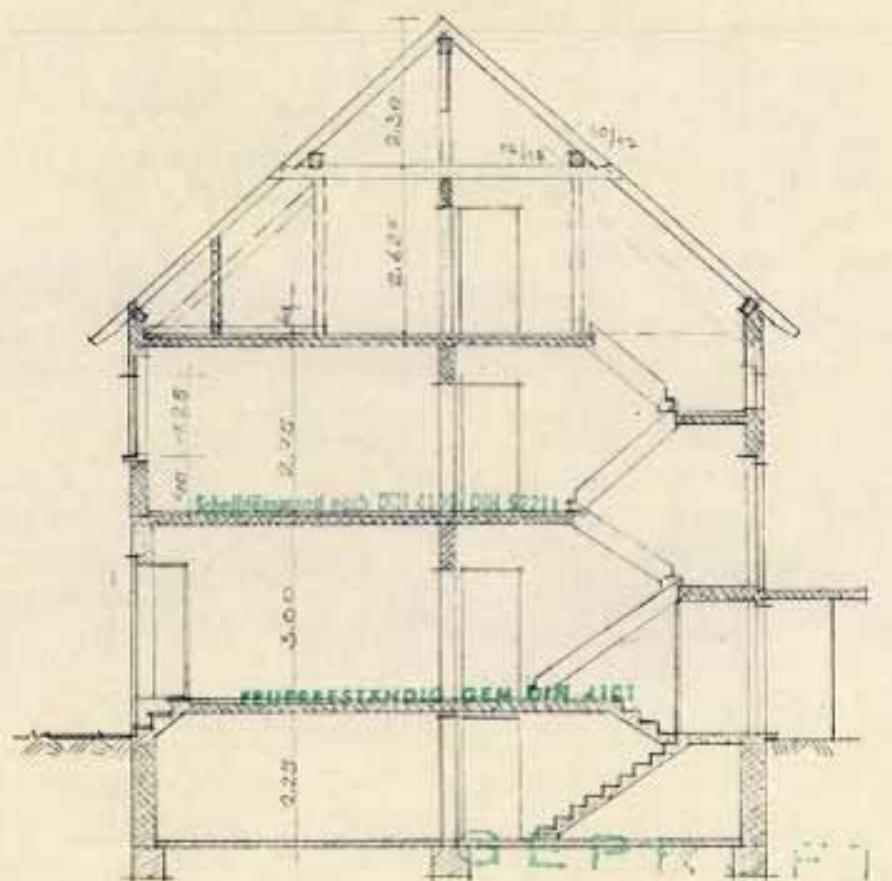


STRASSENANSICHT

DER BAUHERR: DER ARCHITEKT:

Ludwig Kleinw

WOHN- UND GESELLSCHAFTSHAUS NEUBAU FÜR HERRN
LUDWIG MERKEL, HABITZHEIM, M 1:100



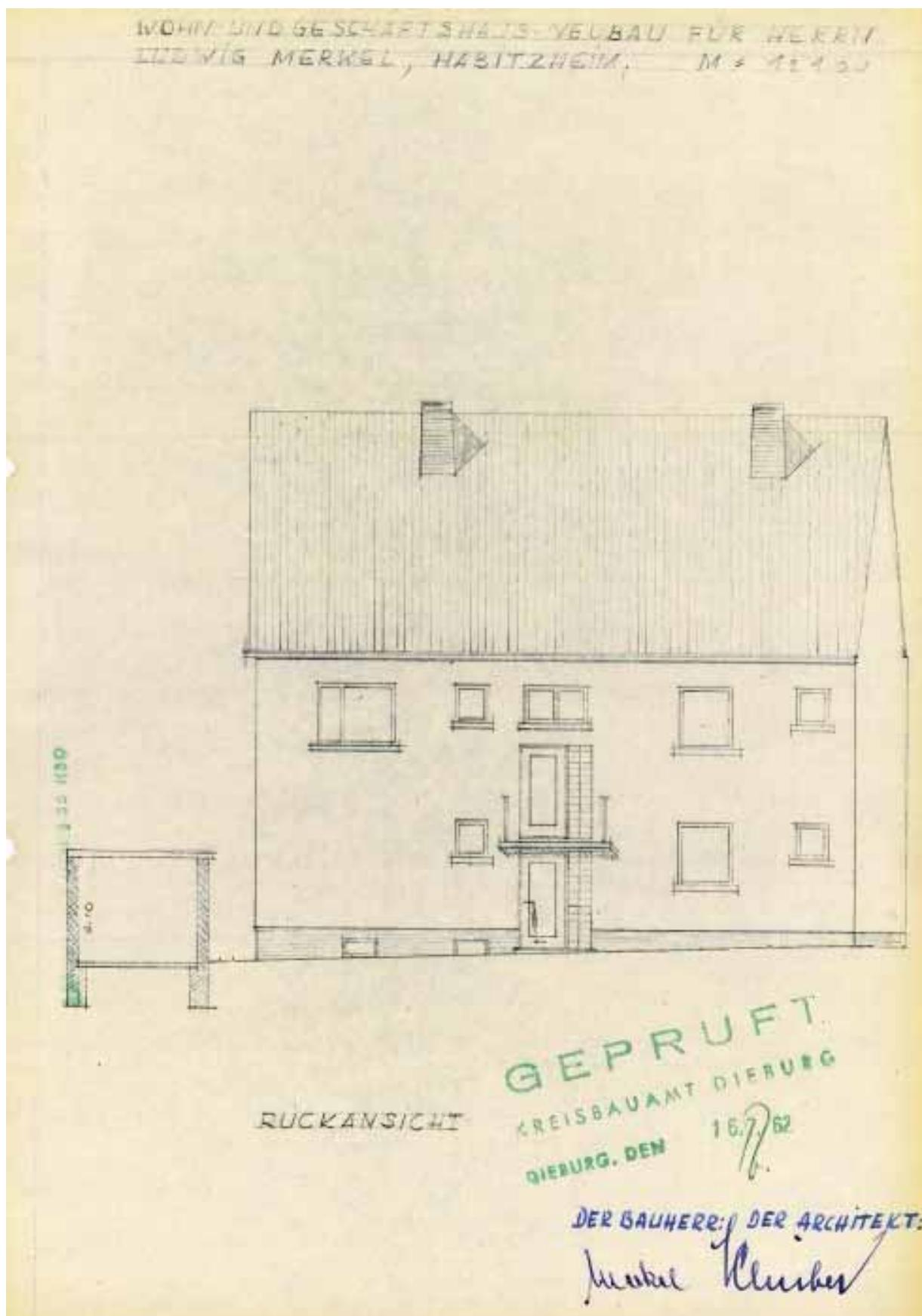
KREISBAUAMT DIERBURG

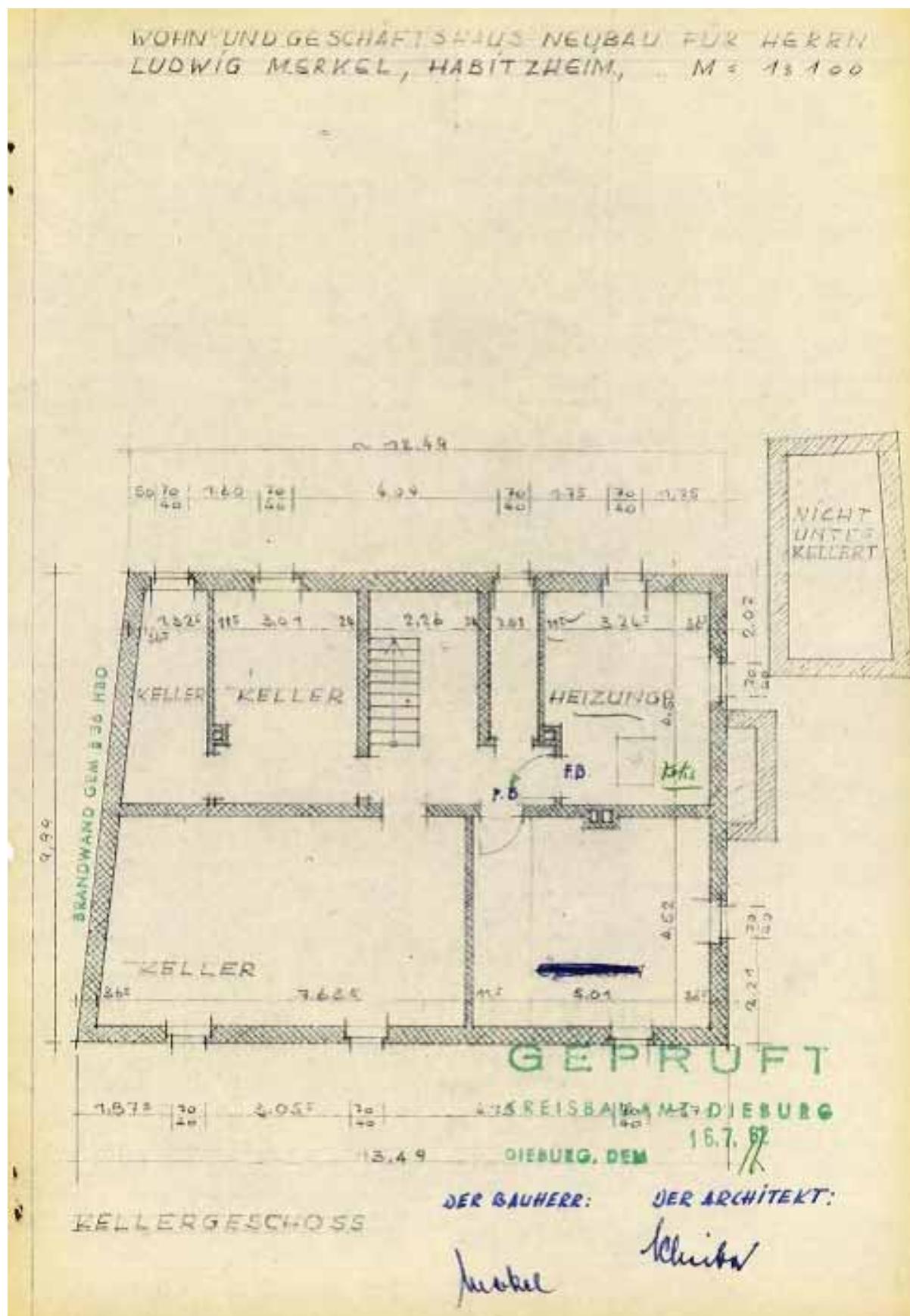
DIERBURG, DEM 15. 82

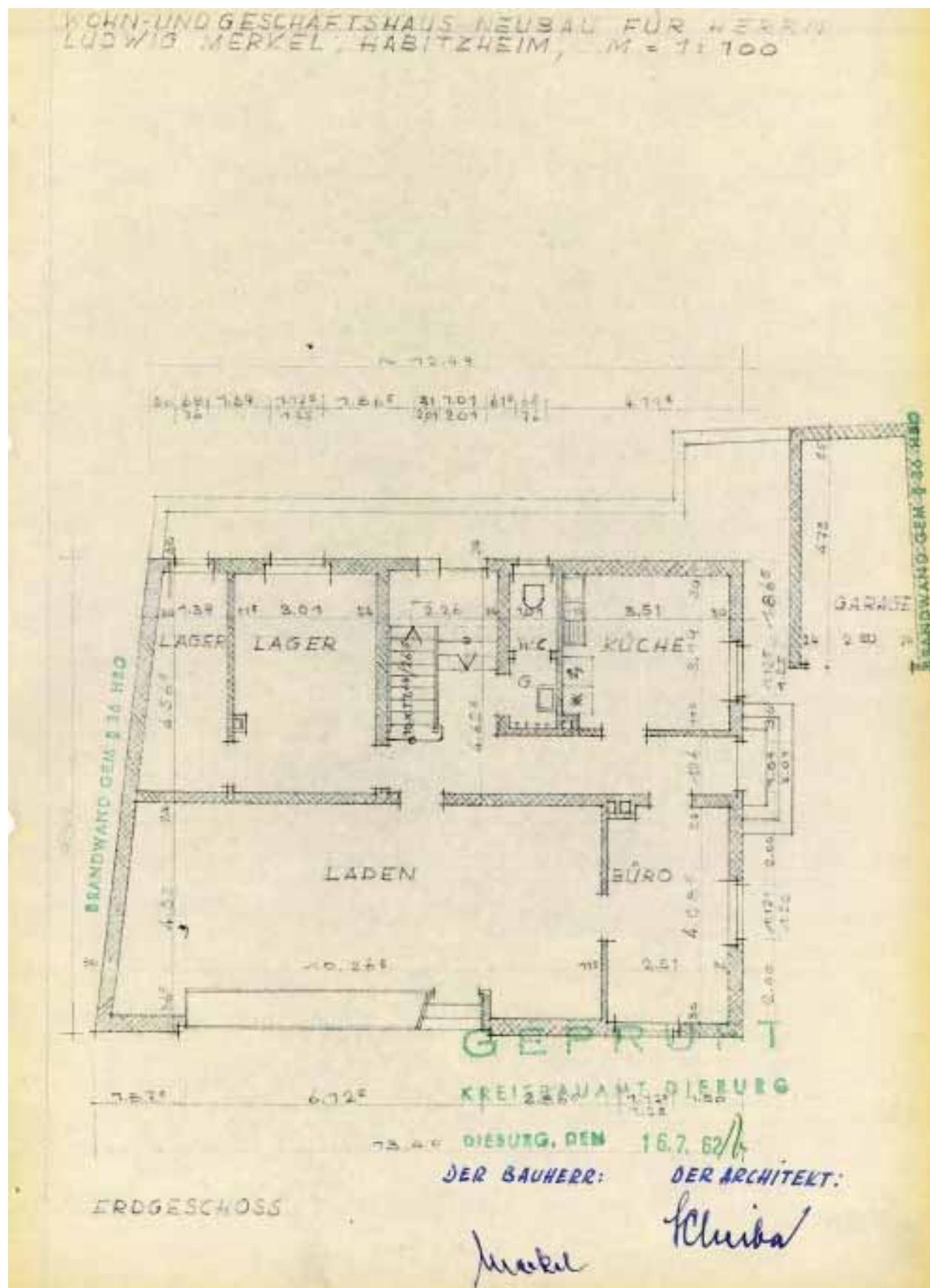
SCHNITT A - B

DER BAUHERR: DER ARCHITEKT:

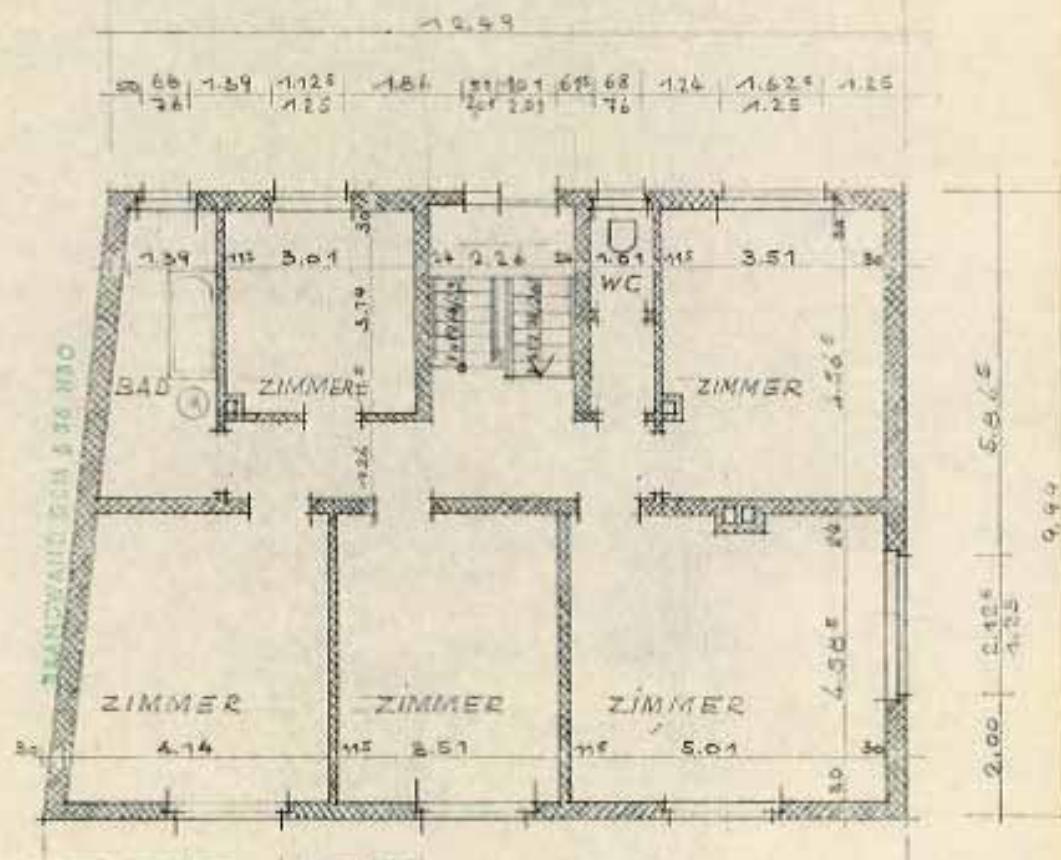
Merkel Künker







WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS-NEUBAU FÜR HERRN
LUDWIG MERKEL, HABITZHEIM. - M = 11100



G E P R E S S U F F T

1925
KREISBAUAMT DIERURG

GIESBURG, DEN 16.7.62
OBERGESCHÄSS

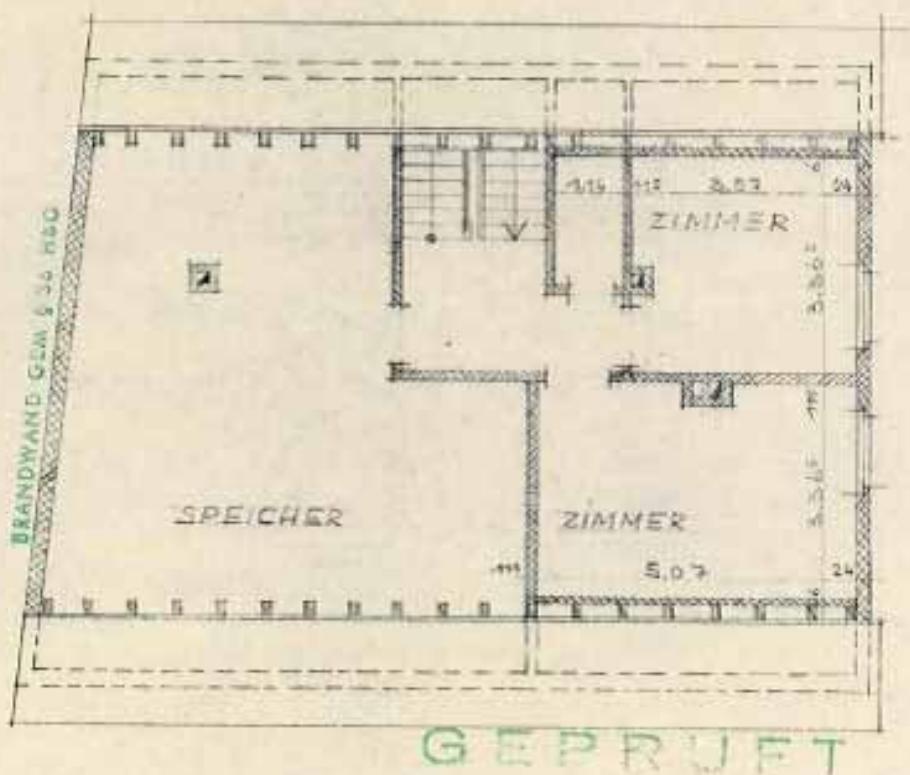
DEP BAUHERR:

DEP ARCHITEKT

Herrick.

Muibr

WOHN- UND GESELLSCHAFTSHAUS-NEUBAU FÜR HERRN
LUDWIG MERKEL, HABITZHEIM, M = 1:100



G E P R U F T

KREISGRUPTAAT DIESBURG

DIESBURG, DEN 10.06.

DER BAUHERR: DER ARCHITEKT:

Ludwig Merkel

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

Allgemeine Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung

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

Legaldefinition des § 194 Baugesetzbuch (BauGB):

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

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

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

Legaldefinition des § 194 Baugesetzbuch (BauGB):

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

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

Bodenwertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

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

Sachwertermittlung

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

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

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

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

Ertragswertermittlung

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

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

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

Zur Ermittlung des Gebäudeertragswerts sind die bei unterstellter Fremdnutzung marktüblich zu erzielenden Mieten und Pachten um die Kosten zu mindern, die aus der Bewirtschaftung und Erhaltung des Gebäudes entstehen. Der ermittelte Reinertrag ist um den so genannten Bodenwertverzinsungsbetrag zu mindern, der sich aus der Anwendung des Liegenschaftszinssatzes auf den Bodenwert ergibt. Der Gebäudeertragswert ergibt sich durch Kapitalisierung, des um den Bodenwertverzinsungsbetrag vermindernden 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.

Vergleichswertvermittlung

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

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

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

Wesentliche rechtliche Grundlagen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Abkürzungsverzeichnis

| | |
|-----------------------------------|--|
| Abs. | Absatz |
| AfA | Absetzung für Abnutzung |
| AG | Auftraggeber |
| ALKIS | Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem |
| AN | Auftragnehmer |
| Anz. | Anzahl |
| ARR | Annual Recurring Revenue (jährlich wiederkehrende Einnahmen) |
| DIN | Deutsches Institut für Normung |
| DSGV | Deutscher Sparkassen- und Giroverband |
| DZ | Doppelzimmer |
| Barwertfaktordiff. | Barwertfaktordifferenz |
| BauGB | Baugesetzbuch |
| BauNVO | Baunutzungsverordnung |
| BauO | Bauordnung |
| BBodSchG | Bundes-Bodenschutzgesetz |
| BetrKV | Betriebskostenverordnung |
| BGB | Bürgerliches Gesetzbuch |
| BGF | Brutto-Grundfläche |
| BNatSchG | Bundesnaturschutzgesetz |
| BNK | Baunebenkosten |
| Bodenrvz. | Bodenverzinsung |
| boG | besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale |
| BRI | Bruttoräuminhalt |
| BRW | Bodenrichtwert |
| Bwf. | Barwertfaktor |
| Bwf.-Diff. | Barwertfaktordifferenz |
| BWK | Bewirtschaftungskosten |
| BV | Bestandsverzeichnis |
| II. BV | II. Berechnungsverordnung |
| CO ₂ / CO ₂ | Kohlenstoffdioxid |
| CO2KostAufG | Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz |
| DG | Dachgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses) |
| Disk.-faktor | Diskontierungsfaktor |
| ebf | erschließungsbeitragsfrei |
| ebp | erschließungsbeitragspflichtig |
| EBR | Erbbaurecht |
| EG | Erdgeschoss |
| EK | Erschließungskosten |
| EnEV | Energieeinsparverordnung |
| ENK | Erwerbsnebenkosten |
| Entschäd.-anteil | Entschädigungsanteil |
| EZ | Einzelzimmer |
| FeWo | Ferienwohnung |
| FNP | Flächennutzungsplan |
| GAA | Gutachterausschuss für Grundstückswerte |
| GBO | Grundbuchordnung |
| Geb. | Gebäude |
| GEG | Gebäudeenergiegesetz |
| GF | Geschossfläche i. S. BauNVO |
| GFZ | Geschossflächenzahl |
| gif | Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. |
| GK | Gefährdungsklasse |
| GMB | Grundstücksmarktbericht |
| GND | Gesamtnutzungsdauer |
| GNF | Gebäudenutzfläche |
| GR | Grundfläche |
| GRZ | Grundflächenzahl |
| Grdst.-Nr. | Grundstücksnummer |

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

| | |
|-----------------------|--|
| Abs. | Absatz |
| AfA | Absetzung für Abnutzung |
| AG | Auftraggeber |
| ALKIS | Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem |
| AN | Auftragnehmer |
| Anz. | Anzahl |
| ARR | Annual Recurring Revenue (jährlich wiederkehrende Einnahmen) |
| DIN | Deutsches Institut für Normung |
| DSGV | Deutscher Sparkassen- und Giroverband |
| DZ | Doppelzimmer |
| Barwertfaktordiff. | Barwertfaktordifferenz |
| BauGB | Baugesetzbuch |
| BauNVO | Baunutzungsverordnung |
| BauO | Bauordnung |
| BBodSchG | Bundes-Bodenschutzgesetz |
| BetrKV | Betriebskostenverordnung |
| BGB | Bürgerliches Gesetzbuch |
| BGF | Brutto-Grundfläche |
| BNatSchG | Bundesnaturschutzgesetz |
| BNK | Baunebenkosten |
| Bodenvz. | Bodenverzinsung |
| boG | besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale |
| BRI | Bruttorauminhalt |
| BRW | Bodenrichtwert |
| Bwf. | Barwertfaktor |
| Bwf.-Diff. | Barwertfaktordifferenz |
| BWK | Bewirtschaftungskosten |
| BV | Bestandsverzeichnis |
| II. BV | II. Berechnungsverordnung |
| CO ₂ / CO2 | Kohlenstoffdioxid |
| CO2KostAufG | Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz |
| DG | Dachgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses) |
| Disk.-faktor | Diskontierungsfaktor |
| ebf | erschließungsbeitragsfrei |
| ebp | erschließungsbeitragspflichtig |
| EBR | Erbbaurecht |
| EG | Erdgeschoss |
| EK | Erschließungskosten |
| EnEV | Energieeinsparverordnung |
| ENK | Erwerbsnebenkosten |
| Entschäd.-anteil | Entschädigungsanteil |
| EZ | Einzelzimmer |
| FeWo | Ferienwohnung |
| FNP | Flächennutzungsplan |
| GAA | Gutachterausschuss für Grundstückswerte |
| GBO | Grundbuchordnung |
| Geb. | Gebäude |
| GEG | Gebäudeenergiegesetz |
| GF | Geschossfläche i. S. BauNVO |
| GFZ | Geschossflächenzahl |
| gif | Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. |
| GK | Gefährdungsklasse |
| GMB | Grundstücksmarktbericht |
| GND | Gesamtnutzungsdauer |
| GNF | Gebäudenutzfläche |
| GR | Grundfläche |
| GRZ | Grundflächenzahl |
| Grdst.-Nr. | Grundstücksnummer |
| HK | Herstellungskosten |

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

Literaturverzeichnis

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

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

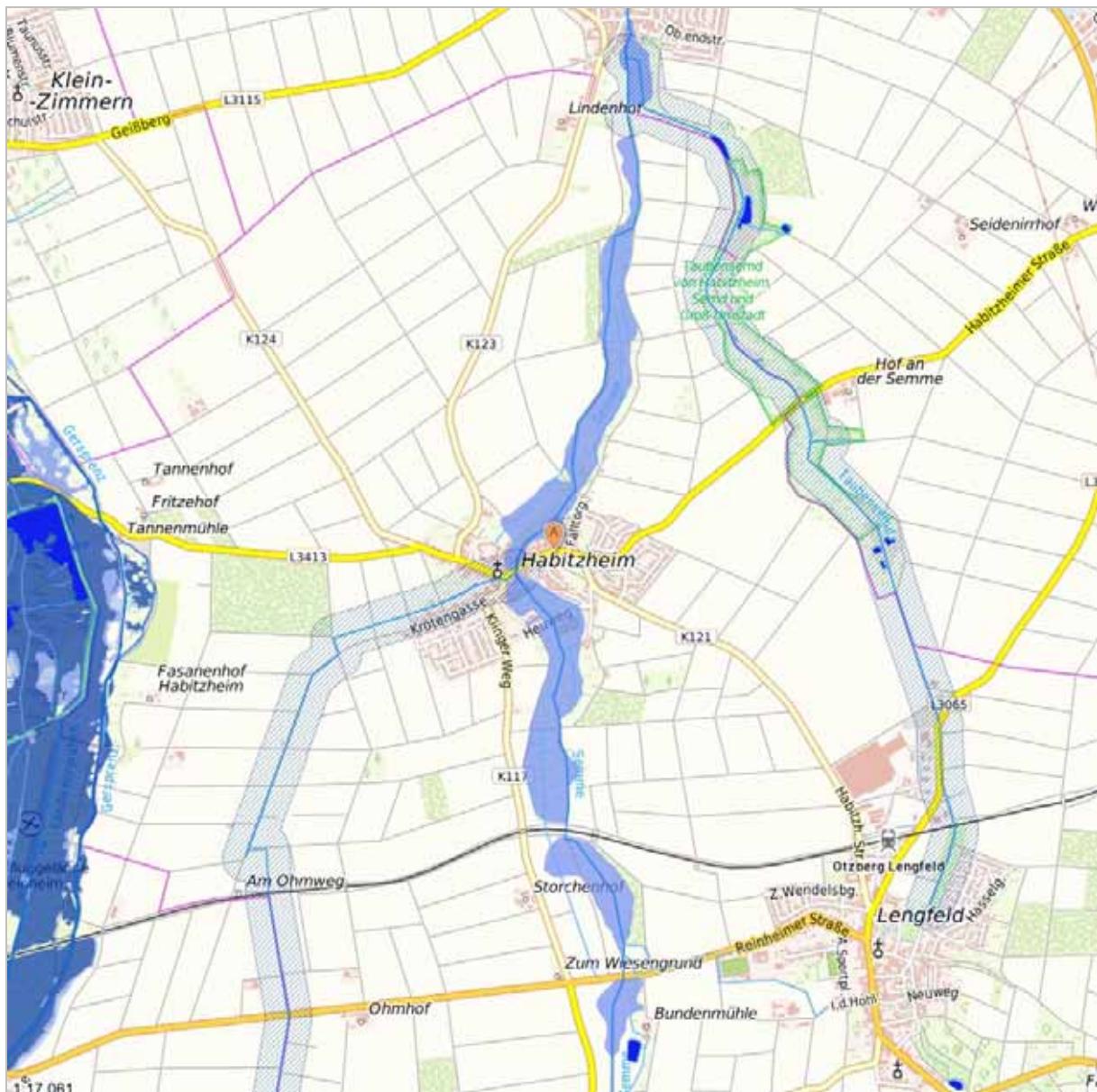
Kleiber, Schaper (Hrsg.): GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

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

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

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

Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.



Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1

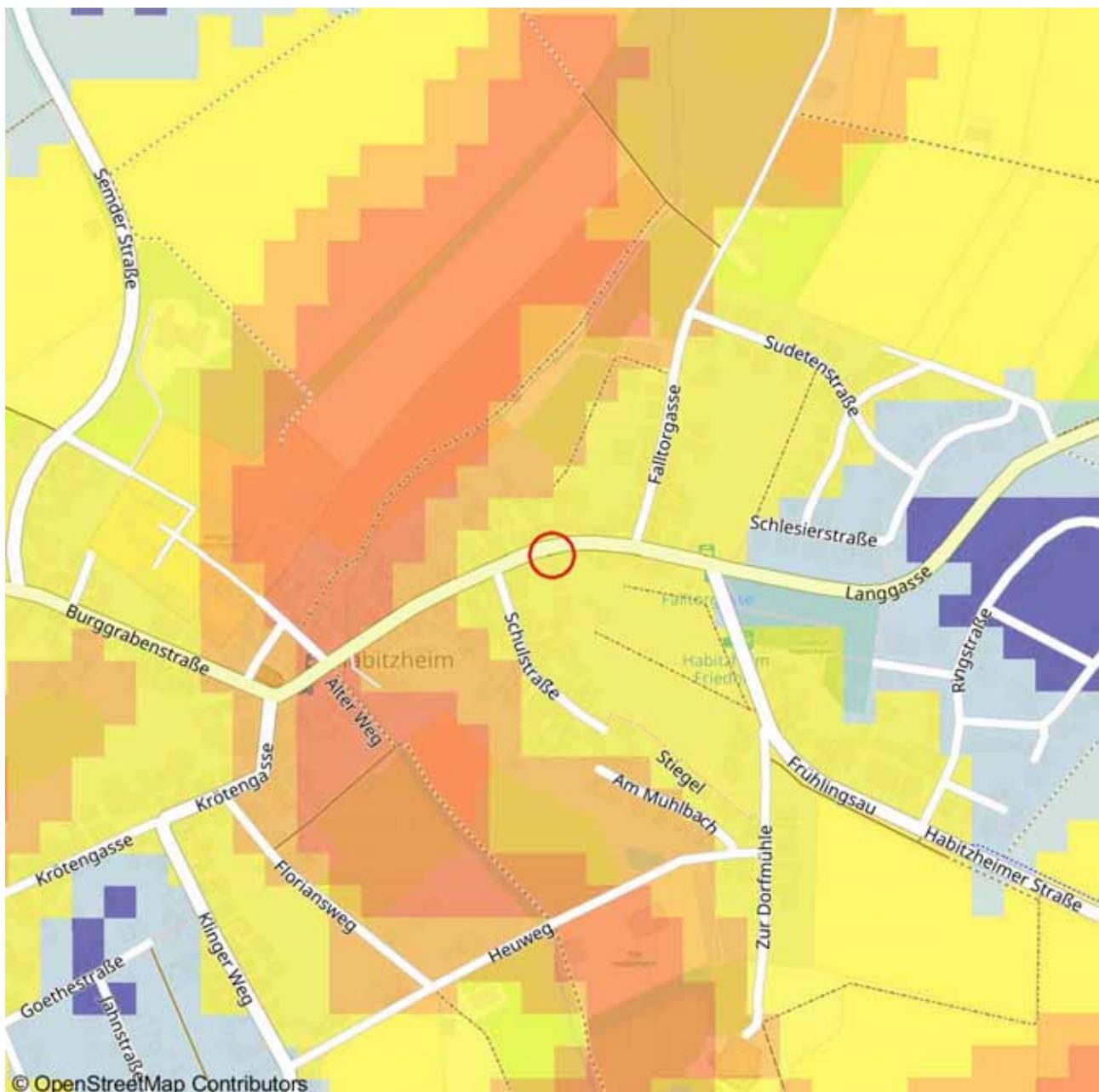
GK2

GK3

GK4

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

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



Gefährdungsklasse der Objektadresse



Starkregen gefährdung:

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

Datenquelle

Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017

Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap – Mitwirkende, Stand: 2025 (CC BY-SA 2.)