

Gutachten

Marktwert i. S. d. § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 25-000029

Abbruchgrundstück

PLZ, Ort	64807 Dieburg
Straße	Theobaldstr. 17
Bundesland	Hessen
Auftraggeber	Amtsgericht Dieburg
Aktenzeichen	30 K 22/24
Gutachter/in	Oliver M. Margraf
Wertermittlungsstichtag	17.04.2025
Qualitätsstichtag	17.04.2025



Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

200.000 EUR

Dieses Gutachten enthält 42 Seiten mit 55476 Zeichen (62174 inkl. Leerzeichen) inkl. Anlagen.

Zusammenfassende Darstellung

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um das Volleigentum an dem insgesamt 366 m² großen Grundstück (Flurstück 299,300) in durchschnittlicher Lage von Dieburg (Landkreis Darmstadt-Dieburg). Das Grundstück ist bebaut mit einem ca. 1906 erstellten Wohnimmobilie. Das unter Steildach in Massivbauweise errichtete, unterkellerte zweigeschossige Ein-/Zweifamilienhaus verfügt über ca. 104 m² Wohnfläche. Die anhand des Lageplans gemessene Grundfläche beträgt ca. 65 m² (8,70 x 7,50). Bei einem objektartspezifischen Nutzflächenfaktor von 0,8 wird die Wohnfläche pro Etage auf ca. 52 m² geschätzt. Ferner befindet sich eine ca. 1956 errichtete Garage mit Nebenflächen auf dem Grundstück.

Die letztmalig durchgeführten Modernisierungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen in Teilbereichen liegen nach den Tatsachenfeststellungen im Ortstermin mehr als 30 Jahre zurück. Es sind ein erheblicher Reparaturstau und ein stark ungepflegter sowie schlechter Unterhaltungszustand vorhanden.

Margraf & Partner
Friedhofstraße 15
63150 Heusenstamm

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

Tel.: 06106 666 111
Fax.: 06106 6398544

DE36505201900342666337
USt-Id.Nr. DE 244914746

Oliver M. Margraf

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

Maarten C. L. Fijnaut MRICS

LL.M / Immobilienökonom (IREBS)
CIS HypZert (F) (DIN EN ISO/IEC 17024)

HypZert 

Die baulichen Anlagen haben wegen Bauweise, Zuschnitt, Ausstattung sowie Alter langfristig keine Marktchancen und ihre wirtschaftliche Bedeutung verloren. Ein Käufer wird das Grundstück nach der möglichen Bebauung beurteilen. Nach sachverständlicher Meinung führt das Liquidationsverfahren zur sachgerechten Beurteilung des Bewertungsobjekts. Der Bodenwert ist in diesem Fall, um die gewöhnlichen Kosten zu mindern, insbesondere Abbruchkosten, die aufzuwenden wären, damit das Grundstück vergleichbaren unbebauten Grundstücken entspricht.

Einzelwerte je gebuchten Grundstück

Neben dem Gesamtwert wird aus dem Erfordernis des Einzelausgebots (§ 63 ZVG) eine Aufschlüsselung in Einzelwerte je gebuchten Grundstückes im Rechtssinn ausgewiesen. Die formelle Aufschlüsselung des Gesamtwertes in einer aus betriebswirtschaftlichen Sicht zum Bewertungsstichtag bestehenden wirtschaftlichen Einheit in Einzelwerte je gebuchten Grundstückes hat aus Sicht des Sachverständigen am Markt keinen Bestand. Die Erschließung des Flurstücks 299 (Hinterland) ist nur über das Flurstück 300 (Vorderland) möglich. Soweit eine getrennte Veräußerung der Flurstücke erfolgt und die Erschließung dinglich nicht gesichert ist, ist die Grundstücksqualität des Flurstücks 299 als Gartenland einzustufen.

Blatt	Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis	Flur	Flurstück	Größe m²	BRW €	Einzelwert €
7025	1	8	300	205	650	95.350
7025	3	8	299	161	650	104.650
Summe						200.000

Zusammenfassung des Wertermittlungsergebnisses

			Marktwert § 194 BauGB
Werte	Bodenwert		237.900
Abschläge	Abbruchkosten	16,82%	40.000
Marktwert	Ableitung vom Bodenwert		200.000

Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine personenbezogenen Daten veröffentlicht.
30. Januar 2025
Dieburg
Dieburg

Eigentümer/in Grundbuchauszug vom Amtsgericht Grundbuch von	Lfd. Nr.:	Flur:	Flurstück:	Fläche:
	1	8	300	205,00 m²
	3	8	299	161,00 m²

Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche: m² x EUR/m²	+	Nebenfläche 1: m² x EUR/m²	+	Nebenfläche 2: m² x EUR/m²	rentierl. Anteil:	Bodenwert:
Flurstück 300, 299	366	650,00				Ja	237.900 EUR

Grundstücksfläche lt. Grundbuch 366,00 m²
davon zu bewerten 366,00 m²

Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
Ein-/Zweifamilienhaus	1906	70 Jahre	0 Jahre	264,48 m² BGF
Garage	1957	70 Jahre	0 Jahre	15,00 m² BGF

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	10
	Lagebeschreibung	10
	Gebäudebeschreibung	12
	Ausstattung Geschoss- / Raumebene	14
5.	Beschreibung der Wertermittlungsverfahren.....	17
	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	18
6.	Ermittlung des Bodenwertes	19
	Methodik der Bodenwertermittlung	19
	Bewertungsparameter der Bodenwertermittlung.....	20
7.	Ergebnis Marktwert (Verkehrswert).....	23
8.	Fragen des Amtsgerichts	25
9.	Anlagenverzeichnis	26
	Fotodokumentation.....	26
	Lageplan.....	30
	Allgemeine Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung.....	31
	Wesentliche rechtliche Grundlagen	35
	Abkürzungsverzeichnis	36
	Literaturverzeichnis	40

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	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.
-----------------------------------	--

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.

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.

Beschreibungen	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.
-----------------------	---

Betriebliche Einbauten und Einrichtungen, die nicht Bestandteil des Grundstücks sind (§ 97 BGB), sowie bewegliche Güter bleiben bei

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:
Auskunft Altlastenverzeichnis	vorhanden				16.04.2025
Auskunft Baulastenverzeichnis	vorhanden				27.01.2025
Auskunft Bauplanungsrecht	vorhanden	Internet-recherche			
Flurkarte	vorhanden				20.04.2025
Grundbuchblatt	vorhanden				30.01.2025
Grundstücksmarktbericht	vorhanden	2024			
Paket Unwetterrisiko	vorhanden	Bestellnr. 03343402	12.04.2025	12.04.2025	12.04.2025

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 30. Januar 2025.

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

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m²
	7025	1	Dieburg	8	300	205,00
	7025	3	Dieburg	8	299	161,00

Gesamtfläche 366,00 m²
davon zu bewerten: 366,00 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 30. Januar 2025 keine wertrelevanten Eintragungen in Abt. II beantragt wurden.

Abteilung III des Grundbuchs

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

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

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine personenbezogenen Daten veröffentlicht.

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

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert EUR
7025	1	1, 3	300, 299	Auszug auf Lebenszeit für (Frau Name gelöscht), löscher auf Nachweis des Todes bzw. der Verheiratung. Gemäß Bewilligung vom 23.10 1952.	Aus verfahrenstechnischen Gründen der Zwangsversteigerung kann vorab nicht zweifelsfrei bekannt sein, welche Rechte bestehen bleiben bzw. erlöschen. Der Einfluss des Rechts wird nachfolgend nicht berücksichtigt.	
7025	2	1, 3	300, 299	Zwangsversteigerungsvermerk	Beeinflussungen durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu beachten. Hierzu gehört z. B. eine evtl. Wertminderung durch die anhängige Versteigerung. Der Verkehrswert ist so zu ermitteln, als wäre kein Versteigerungsverfahren anhängig.	

4. Beschreibung und Beurteilung

Lagebeschreibung

Makrolage

Geografische Zuordnung

Gut

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

Überregionale Verkehrsanbindung

Dieburg ist über die Bundesstraße B45 mit den Autobahnen A3 und A5 verbunden. Die A3, die von der niederländischen Grenze über Frankfurt nach Passau führt, ist etwa 10 km entfernt und bietet Anschluss an das gesamte deutsche Autobahnnetz. Der nächstgelegene internationale Flughafen ist Frankfurt am Main, etwa 30 km von Dieburg entfernt.

Strukturdaten	Wert
Zentralörtliche Bedeutung	Mittelzentrum
Kaufkraftkennziffer	103,5
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft Index	102,7
Einzelhandelsumsatz pro Kopf	5.600 EUR/Jahr
Zentralitätskennziffer	98,5
Umsatzkennziffer	96,0
Grundsteuer B	425%
Gewerbesteuerhebesatz	380%
Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten	6.500
Kennziffer zum verarbeitenden Gewerbe	12%
Bevölkerungsentwicklung 2010 bis 2024	+2,8%

Mikrolage

Gemeinde / Stadtteil / Straße

Durchschnittlich

Dieburg ist eine Stadt und ein Mittelzentrum in Südhessen, etwa 15 km östlich von Darmstadt. Dieburg liegt im östlichen Teil des Landkreises Darmstadt-Dieburg. Die Stadt ist einer der Standorte der Hochschule Darmstadt. Dieburg grenzt an die Gemeinde Münster (Hessen), an den Ortsteil Münster-Altheim, an den Groß-Umstädter Ortsteil Semd, an die Gemeinde Groß-Zimmern und dessen Ortsteil Klein-Zimmern sowie an den Ortsteil Grube Messel der Gemeinde Messel.

Die Theobaldstraße liegt in einem wohnwirtschaftlich genutzten Gebiet im östlichen Bereich von Dieburg. Die Umgebung ist durch Wohnbebauung und teilweise kleine Gewerbebetriebe. Die nächste Bushaltestelle ist in etwa 200 Metern Entfernung und bietet Verbindungen zum Dieburger Bahnhof sowie in die umliegenden Gemeinden. Der Bahnhof selbst ist etwa 1 km entfernt und bietet Zugang zu Regionalzügen.

Objektumfeld

Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Umwelteinflüsse

Auffällige und bewertungsrelevante Emissionen/ Immissionen waren zum Besichtigungszeitpunkt für die aktuell im Objekt ausgeübten Nutzungen nicht zu bemerken bzw. sind in Analogie zu den umliegenden Nutzungen im üblichen Rahmen zu sehen.

Straßenart	Durchgangsstraße
Verkehr	mit regem Straßenverkehr
ÖPNV-Anbindung	Die Stadt hat einen Bahnhof mit regelmäßigen Verbindungen nach Frankfurt, Darmstadt und Aschaffenburg. Dieburg liegt an der Dreieichbahn Dieburg–Ober-Roden (Umsteigemöglichkeiten auf die S 1 in Richtung Offenbach–Frankfurt Innenstadt–Wiesbaden) - Dreieich-Buchschlag (Umsteigemöglichkeiten auf die S 3 und S 4 in Richtung Frankfurt City–Bad Soden/Kronberg) sowie an der Rhein-Main-Bahn Wiesbaden-Aschaffenburg. Ferner fahren diverse Buslinien durch Dieburg.
Straßennetz	Das Gesamtgefüge der einzelnen Straßen innerhalb des Verkehrsraums ist als gut zu beurteilen. Für den Individualverkehr besteht eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz.
Parkplatzsituation	Im Umfeld des Bewertungsobjektes stehen straßenbegleitend Parkmöglichkeiten zur Verfügung.
Versorgungsmöglichkeiten	Geschäfte des täglichen Bedarfs, Dienstleister sowie die Gastronomie sind im unmittelbaren Umfeld bzw. mit geringem Zeitaufwand auch mit Pkw und ÖPNV erreichbar. Soziale Einrichtungen sowie Schulen, Kindergärten sind in ausreichender Anzahl vorhanden.
Hochwassergefährdung	<p>Der ZÜRS Report Hochwassergefährdung liefert deutschlandweit flächendeckende Hochwasserdaten, die kontinuierlich mit den Daten der öffentlichen Wasserwirtschaft abgeglichen werden. Der Report beschreibt die Gefährdung eines Objekts durch Hochwasser anhand von Gefahrenklassen (GK 1-4) und liefert eine Beschreibung zu jeder Klasse. Die Hochwasser-Gefahrenklassen beurteilen die Gefährdung einer Immobilie (sehr geringe bis hohe Gefährdung) anhand der statistischen Eintrittswahrscheinlichkeit eines Hochwassers in einem bestimmten Zeitraum.</p> <p>Danach besteht für das bewertungsgegenständliche Grundstück eine GK 1 - sehr geringe Gefährdung.</p>
<u>Beurteilung der Standortqualität</u>	<p>Durchschnittlich</p> <p>In Bezug auf die Mikrolage handelt es sich um ein durchschnittliches Wohngebiet des inneren Stadtbereichs mit überwiegend offener Bauweise, das durch eine normale Wohndichte gekennzeichnet ist mit normalem Straßenbild (nicht von Gebäudeschäden geprägt) mit ausreichenden Grün- und Freiflächen. Es bestehen gute Einkaufsmöglichkeiten und gutem Verkehrsanschluss.</p> <p>Dieburg ist aufgrund seiner zentralen Lage im Rhein-Main-Gebiet, der guten Verkehrsanbindung und der positiven wirtschaftlichen Entwicklung ein attraktiver Standort. Die Makrolage bietet sowohl für Bewohner als auch für Unternehmen zahlreiche Vorteile. Die Strukturdaten zeigen eine stabile Kaufkraft und eine moderate Bevölkerungsentwicklung.</p>

Gebäudebeschreibung

1 Ein-/Zweifamilienhaus:

Gebäudeart nach NHK:	1.13 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:	Flachdach oder flach geneigtes Dach
Erd- / Obergeschosse:	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss:	Keller (100% unterkellert)
Bauweise:	Massivbauweise
Baujahr (ggf. fiktives Baujahr):	1906
Ausstattungsstufe:	sehr einfach (1,13)
Gebäudemass / Anzahl:	264 m ² BGF

Konzeption

Das Grundstück ist bebaut mit einem ca. 1906 erstellten Wohnimmobilie. Das unter Steildach in Massivbauweise errichtete, unterkellerte zweigeschossige Ein-/Zweifamilienhaus verfügt über ca. 104 m² Wohnfläche. Die anhand des Lageplans gemessene Grundfläche beträgt ca. 65 m² (8,70 x 7,50). Bei einem objektartspezifischen Nutzflächenfaktor von 0,8 wird die Wohnfläche pro Etage auf ca. 52 m² geschätzt.

Ferner befindet sich eine ca. 1956 errichtete Garage mit Nebenflächen auf dem Grundstück.

Wie bereits ausführlich geschildert, weist das Gebäude eine auffällige wirtschaftlich-technische Überalterung auf.

Konstruktion

Anzahl der oberirdischen III.
Geschosse:

Untergeschoss: unterkellert

Fundamente / Gründung: Einzel-, Streifen- oder Plattenfundamente

Instandhaltungszustand: mäßiger Unterhaltungszustand

Einstufung / Zustand: katastrophal

Erd- bis Dachgeschoss:

Umfassungswände: Massivbauweise

Innenwände: Massivbauweise

Geschossdecke: Holzbalkendecke

Fassade: Putzfassade

Instandhaltungszustand: mäßiger Unterhaltungszustand

Einstufung / Zustand: mäßig

	Dachgeschoss:	flach geneigtes, nicht ausbaufähiges Dach
	Dachform:	Satteldach
	Dacheindeckung:	Betondachstein
	Dachrinnen / Fallrohre:	vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre in Kupfer
	Geschossdecke:	Holzbalkendecke
	<u>Instandhaltungsstau:</u>	mäßiger Unterhaltungszustand
	<u>Einstufung / Zustand:</u>	mäßig
Grundrisskonzept	Untergeschoss:	Flur, diverse Kellerräume
	Erdgeschoss:	Flur, Küche, drei Zimmer
	Obergeschoss:	Flur, Küche, drei Zimmer
	Dachgeschoss:	nicht ausbaufähig
	Vertikale Erschließung:	Treppenhaus
	<u>Instandhaltungsstau:</u>	renovierungsbedürftig
	<u>Einstufung / Zustand:</u>	katastrophal
Ausstattung allgemein	Hauseingangstür (en):	Holz mit Drahtglas
	Eingangsüberdachung:	nicht vorhanden
	Fensterrahmen:	aus Kunststoff
	Fensterverglasung:	Doppelverglasung
	Fenster Sonnenschutz:	Klappläden
	Fenster Belichtung / Belüftung:	Die Räume verfügen über Fenster in Standardgröße und sind durchschnittlich belichtet.
Technische Gebäudeausrüstung	Heizungsart:	Zentralheizung
	Fabrikat:	Buderus
	Herstellungsjahr:	älter als 30 Jahr erneuerungsbedürftig
	Heizung Brennstoff:	Gas
	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 (nach DIN 276) keine wesentlichen

Ausstattung Geschoss- / Raumebene

Unter- bis Dachgeschoss

Wandbeläge: veraltet und verschlissen

Bodenbeläge: veraltet und verschlissen

Deckenflächen: veraltet und verschlissen

Innentür(en): veraltet und verschlissen

Sanitäreinrichtungen: veraltet und verschlissen

Sonderausstattung: nicht vorhanden

Instandhaltungsstau: mäßiger bis schlechter Unterhaltungszustand

Einstufung / Zustand: schlecht
(entspricht nicht normalen Wohnverhältnissen)

Energetische Gebäudequalität

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Das Gebäude entspricht nicht den aktuellen energetischen Anforderungen. .

Modernisierung

Eine durchgreifende Modernisierung konnte augenscheinlich nicht festgestellt werden.

Bau- und Unterhaltungszustand Reparaturstau

Die derzeitige Nutzung stellt eine Auslaufnutzung mit zunehmenden Werteverfall, dar.
Es besteht ein erheblicher Renovierungsstau des gesamten Innenausbaus.
Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadensachverständigen wird empfohlen.

Nebengebäude/-flächen

Garage mit Nebenflächen

Außenanlagen

Die Freiflächen sind überwiegend befestigt sowie gärtnerisch angelegt.

Einfriedung:	Hofter Maschendrahtzaun
Zuweg:	Die Oberflächen der Erschließungswege mit den Hauszugangsflächen bestehen aus Waschbetonplatten.
Bepflanzung:	Der Garten ist ungepflegt und verwildert.
Sonstiges:	keine Angaben
<u>Instandhaltungsstau:</u>	mäßiger Unterhaltungszustand
<u>Einstufung / Zustand:</u>	mäßig

Pkw-Stellplatz (-plätze)

Garage(n):	Einzelgarage: Stellplatz für ein Fahrzeug.
Außenstellplatz(-plätze):	Waschbetonplatten
<u>Instandhaltungsstau:</u>	mäßiger Unterhaltungszustand
<u>Einstufung / Zustand:</u>	mäßig

Beurteilung Objektqualität

Mäßig bis schlecht

Das Wohngebäude entspricht nicht mehr den Anforderungen an heutige moderne Wohnansprüche. Gründe dafür sind insbesondere:

- Die Wohnfläche des Gebäudes liegt knapp über 100 m². Damit ist das Gebäude wesentlich kleiner als die heute üblichen Einfamilienwohnhäuser.
- Die Haustechnik ist nicht mehr oder nur teilweise funktionsfähig.
- Der Schall- und Wärmeschutz entspricht nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik.
- Wie bereits ausführlich geschildert, weist das Gebäude eine auffällige wirtschaftlich-technische Überalterung auf.
- Im Fall einer Sanierung sind unter Umständen vorher umfangreiche Untersuchungen der Bausubstanz erforderlich sowie eine Überprüfung der allgemeinen statischen Stand-sicherheit.

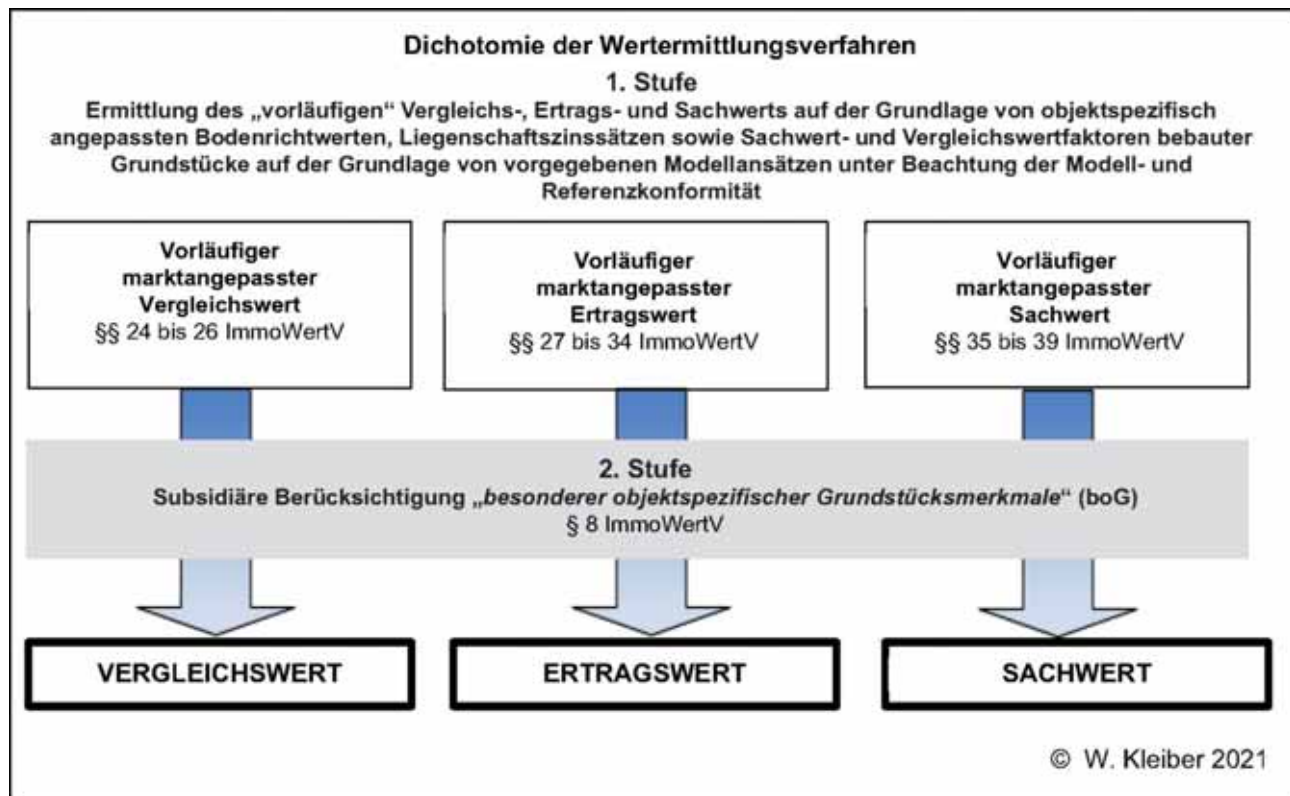
Aufgrund der oben aufgeführten Gesichtspunkte gehe ich davon aus, dass ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer das vorhandene Gebäude abreißt und das freigeräumte Grundstück mit einem modernen Wohnhaus, das heutigen Ansprüchen genügt, bebaut. Aus diesem Grund sind vorhandenen Unterhaltungsrückstände und Schäden, die derzeit noch vorhanden sind, nicht weiter wertrelevant. Die Kosten für die Beseitigung der noch vorhandenen Unterhaltungsrückstände und Schäden müssen nicht weiter ermittelt werden.

Im Zusammenhang mit dem im vorliegenden Gutachten unterstellten Abriss weise ich ausdrücklich auf Folgendes hin: Das Gebäude entspricht zwar nicht mehr den heutigen Anforderungen an moderne Wohnverhältnisse, es ist derzeit aber noch bewohnt. Aus der Sicht des Eigentümers kommt ein Abriss daher vermutlich nicht infrage.

Da der Verkehrswert jedoch der "Wert für jedermann" und nicht der Wert für die jetzige Eigentümerin ist, muss bei der Verkehrswertermittlung das Verhalten der potenziellen Kaufinteressenten berücksichtigt werden. Diesbezüglich ist davon auszugehen, dass das Gebäude aus den oben aufgeführten Gründen für einen Kaufinteressenten nicht mehr von Interesse ist. Ein Kaufinteressent würde daher kalkulieren, wie hoch die Abrisskosten sind und diese von dem Grundstückspreis abziehen.

5. 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 ImmoWertV¹

¹ Es wird auf die allgemeinen Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung im Anhang verwiesen.
Auftragsnummer 25-000029

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sieht zunächst grundsätzlich drei normierte Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes vor, nämlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Der Grundstückssachverständige ist grundsätzlich frei in der Wahl seines Schätzverfahrens. Die Auswahl des Verfahrens liegt in seinem sachverständigen Ermessen. Welches Wertermittlungsverfahren dem Ziel der Verkehrswertermittlung am besten gerecht wird, ist dabei eine Frage der Tatsachenfeststellung. Es ist ferner von den Maßstäben auszugehen, die der gewöhnliche Geschäftsverkehr beim Grundstückskauf anzuwenden pflegt, sowie den sonstigen Umstand des Einzelfalls, insbesondere den zur Verfügung stehenden Daten. Bei der Auswahl des Wertermittlungsverfahrens muss sich der Gutachter jedoch der allgemeinen anerkannten Regeln der Wertermittlungslehre bedienen und die Wahl des geeigneten Wertermittlungsverfahrens ist zu begründen.

Vergleichswertverfahren

Nach der Grundsatzregelung des § 40 Abs. 1 ImmoWertV bemisst sich der Bodenwert eines bebauten Grundstücks nach dem Bodenwert eines unbebauten Grundstücks. Ist die auf dem Grundstück vorhandene bauliche Anlage aufgrund ihres Alters oder ihres Zustands unrentierlich oder steht sie in einem Missverhältnis zu dem Bodenwert, stellt die Bebauung eine Belastung des Grundstücks dar und man spricht von einem Liquidationsobjekt (vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV).

Nach sorgfältiger Erkundung des Marktes besteht für die weitere Nutzung der baulichen Anlagen wegen Bauweise, Zuschnitt, Ausstattung und Alters langfristig keine Marktchancen. Ein Käufer wird das Grundstück nach dem Sachwert und der möglichen Bebauung beurteilen. Der Bodenwert ist in diesem Fall, um die gewöhnlichen Kosten zu mindern (sog. Liquidationswertverfahren), insbesondere Abbruchkosten, die aufzuwenden sind, damit das Grundstück vergleichbaren unbebauten Grundstücken entspricht. Es wird eine alsbaldige Freilegung angenommen.

Das Liquidationswertverfahren wird in der ImmoWertV als ein Unterfall der Bodenwertermittlung behandelt. Von einer Liquidation spricht man in den Fällen, in denen eine bauliche Anlage ihre wirtschaftliche Bedeutung verloren hat, die (Rest-) Bausubstanz keine wirtschaftliche Verwendung finden kann und der Erhalt der baulichen Anlage auch sonsthin (z. B. als Denkmal) nicht sinnvoll ist. Um das dadurch belastete Grundstück wieder wirtschaftlich zu nutzen, ist die Freilegung erforderlich. Die Bausubstanz hat in diesem Fall keinen Wert mehr bzw. im Hinblick auf etwaige Verwertungserlöse allenfalls einen Restwert und stellt ansonsten eine Belastung des Bodenwerts dar. Der Freilegung des Grundstücks muss deshalb im Rahmen der Bodenwertermittlung Rechnung getragen werden, wobei regelmäßig von Vergleichspreisen zw. Bodenrichtwerten unbebauter Grundstücke ausgegangen wird. Der sich daraus ergebende Vergleichswert ist nach Maßgabe als § 16 Abs. 3 ImmoWertV um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden.

6. Ermittlung des Bodenwertes

Methodik der Bodenwertermittlung

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

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		EUR
1	Flurstück 300, 299	366	650,00					Ja	237.900

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

BODENWERT (gesamt)

237.900

Richtwertanpassung

zu 1 Flurstück 300, 299

Bodenrichtwert: 650,00 EUR/m²

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

Bewertungsparameter der Bodenwertermittlung

Bodenwert

Der Sachverständige hat beim zuständigen Gutachterausschuss telefonisch nach Kaufpreisen für vergleichbare Grundstücke nachgefragt. Laut Auskunft des Gutachterausschusses liegt diesem keine hinreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke vor, die zeitnah zum Wertermittlungstichtag gehandelt wurden.

In Anlehnung an § 40 ImmoWertV wird anstelle von Vergleichspreisen der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert gem. § 26 Abs. 2 herangezogen. Wobei in geeigneter Weise eine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse durch marktübliche Zu- oder Abschläge erfolgt.

Grundlage

Bodenrichtwerte in der Bodenrichtwertzone²

Stichtag

1. Januar 2024

Bodenrichtwert

Der zonale Bodenrichtwert (BRW) zum Stichtag 1. Januar 2024 beträgt gemäß Angaben der zuständigen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Bereich des Bewertungsobjektes 650,00 €/m².



Dieser ist bezogen auf den Bewertungsstichtag, als weiterhin aktuell anzusehen. Die wertbestimmenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks stimmen mit dem Bodenrichtwertgrundstück nahezu überein, der Bodenrichtwert wird zur Bewertung übernommen.

Richtwertnummer

10670012

Entwicklungszustand

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

Art der baulichen Nutzung

Wohnbaufläche

Beitragszustand

erschließungsbeitragsfrei

Maß der baulichen Nutzung

Geschossflächenzahl (wGFZ)³

keine Angaben

² Soweit die Merkmale dieses Bodenrichtwertgrundstücks nicht hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen, werden Bodenrichtwerte anderer Bodenrichtwertzonen in der bewerteten Lage herangezogen.

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

Marktkonformer Bodenwert	Der Bodenrichtwert (BRW) ist ein gebietstypischer Durchschnittswert, der nicht die individuellen wertbeeinflussenden Eigenschaften eines einzelnen Grundstücks widerspiegeln kann. Der Richtwert ist als zonaler Durchschnittswert zu verstehen. Der BRW als Ausgangswert ist grundsätzlich durch individuelle Zu- und Abschläge an die wertbestimmenden Kriterien u. a. Lage, Zuschnitt, Grundstücksgröße, Entwicklungszustand sowie Art und Maß der rechtlich möglichen baulichen Nutzung an das Bewertungsgrundstück heranzuführen.
Flurstücksnachvollzug	Der Flurstücksbestand ist anhand des Grundbuchauszugs und des Lageplanes nachvollziehbar.
Art der Nutzung	Die tatsächliche Nutzung weicht in der Art der Nutzung nicht vom Bodenrichtwertgrundstück ab. Es bedarf daher keiner Anpassung in Bezug auf eine abweichende Nutzungsart.
Lage	Die Lagemerkmale des zu bewertenden Grundstückes weichen nicht von den Lagemerkmale der Grundstücke in der Richtwertzone ab. Die Lagemerkmale sind somit implizit im Bodenrichtwert berücksichtigt. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes an abweichende Lagemerkmale ist daher nicht vorzunehmen.
Grundstückszuschnitt	Das zu bewertende Flurstück hat einen überwiegend regelmäßigen Zuschnitt und kann baulich effizient ausgenutzt werden. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.
Topografie	Die umliegenden Nachbargrundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone haben überwiegend vergleichbare topografische Eigenschaften. Dementsprechend ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund der topografischen Merkmale des Bewertungsgrundstücks nicht erforderlich.
Grundstücksgröße	Für das Richtwertgrundstück wird keine Angaben in Bezug auf die Grundstücksgröße angegeben. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes hinsichtlich der Grundstücksgröße ist daher nicht erforderlich.
Maß der tatsächlichen / rechtlich möglichen baulichen Nutzung	<p>Das nach § 40 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 ImmoWertV maßgebliche Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich nach § 16 Abs. 2 BauNVO.</p> <p>Für das Maß der baulichen Nutzung werden keine Angaben veröffentlicht. Eine GFZ-Anpassung des Bodenrichtwertes ist nicht erforderlich.</p>
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 Bodenrichtwertes und dem Wertermittlungsstichtag haben sich die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen für vergleichbare Grundstücke in der bewerten Lage nicht verändert. Es ist daher keine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund geänderter allgemeiner Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag vorzunehmen.
Objektspezifisch angepasster	

Bodenwert

Unter Berücksichtigung der vorstehend dargestellten wertrelevanten Merkmale des zu bewertenden Grundstücks wird der marktkonforme Bodenwert abgeleitet und bewertet mit 650,00 €/m². Danach beträgt der Bodenwert 237.900 €.

Übliche Freilegungskosten

Im Jahre 2020 beliefen sich die Freilegungskosten auf etwa 25 bis 45 €/m³ umbautem Raum (Raummeter) einschließlich Abfuhr der anfallenden Schuttmassen und aller Gebühren für die Entsorgung/Ver-sorgung. Der Betrag kann sich deutlich erhöhen, soweit es sich um Sondermüll handelt, der bei der Entsorgung besonders behandelt werden muss, oder besondere Transport- und Sicherungskosten anfallen.

Die Recherche bei entsprechenden Fachfirmen ergab jedoch teilweise sehr widersprüchliche Abrisskosten. Dies wird insbesondere damit be-gründet, dass eine pauschale Kostenangabe heutzutage kaum noch möglich ist. So spielen insbesondere folgende Faktoren eine zuneh-mende Rolle bei der Höhe der Abrisskosten:

- örtliche Straßengegebenheiten (enge Straßen müssen unter Umständen zeitweise ganz gesperrt werden)
- Nachbarbebauung (muss unter Umständen abgestützt werden)
- Möglichkeit des maschinellen Abbruchs (gegenüber einem manuellen Abbruch wesentlich kostengünstiger)
- Entsorgung (z. B. kostenintensive Entsorgung von schad-stoffbelasteten Stoffen, eventuelle Wiederverwendbarkeit durch Aufbereitung)
- Entfernung zu Entsorgungsmöglichkeiten (Deponien)

Die genannten Punkte stellen nur einige Einflussfaktoren dar, an denen jedoch deutlich wird, dass ein Ansatz für Abrisskosten hier nur grob überschlägig erfolgen kann.

Laut Angabe in der Fachliteratur und laut Bestätigung durch die Fach-firmen für Abrissarbeiten ist bei älteren Häusern mit höherem Holzanteil mit erhöhten Abrisskosten zu rechnen.

Unter besonderer Berücksichtigung der im Gutachten bereits be-schriebenen erschwerten Abrissbedingungen (beidseitig angebaut, Brandmauer muss erhalten bleiben, hoher Holzanteil) wird ein an der oberen Grenze der Bandbreite liegender Ansatz von rund 50 EUR/m³ für Abriss, Abtransport und Entsorgung für angemessen gehalten.

Abbruchkosten

Bezeichnung	Typ	Faktor	Formel	ca. BGF
UG bis DG	Rechteck	4,00	8,70 * 7,50	261 m ²
Summe				261 m ²
Geschätzte Höhe je Geschoss ca.		2,90 m		757 m ³
Geschätzte Abbruchkosten		50,00 €/ m ³		37.845 €
		rd.		40.000 €

7. Ergebnis Marktwert (Verkehrswert)

		Marktwert § 194 BauGB	
Werte	Bodenwert		237.900
Abschläge	Abbruchkosten	16,82%	40.000
Marktwert	Ableitung vom Bodenwert		200.000

Wertermittlung für das Grundstück Theobaldstr. 17
64807 Dieburg

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 unparteiisch, 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

8. 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.

9. Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

Straßenansicht:



Außenansicht:



Außenansicht:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Lageplan



Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

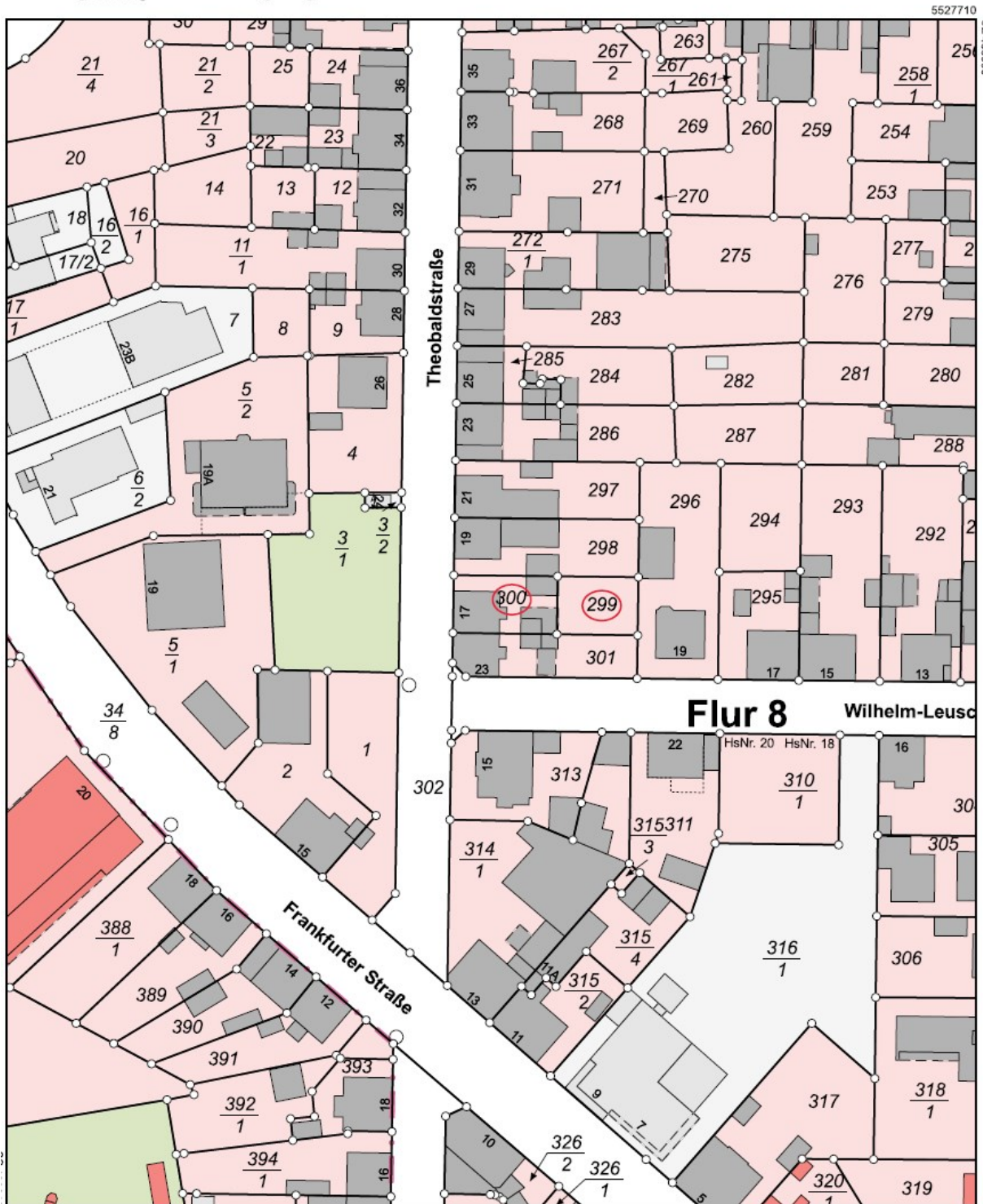
Hessen

Erstellt am 12.04.2025

Antrag: 202874790-1

Flurstück: 300
Flur: 8
Gemarkung: Dieburg

Gemeinde: Dieburg
Kreis: Darmstadt-Dieburg
Regierungsbezirk: Darmstadt



S

Allgemeine Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung

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

Legaldefinition des § 194 Baugesetzbuch (BauGB):

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

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

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

Legaldefinition des § 194 Baugesetzbuch (BauGB):

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

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

Bodenwertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

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

Sachwertermittlung

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

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

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

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

Ertragswertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

Vergleichswertermittlung

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

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

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

Wesentliche rechtliche Grundlagen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Abkürzungsverzeichnis

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

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

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

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

Literaturverzeichnis

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

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

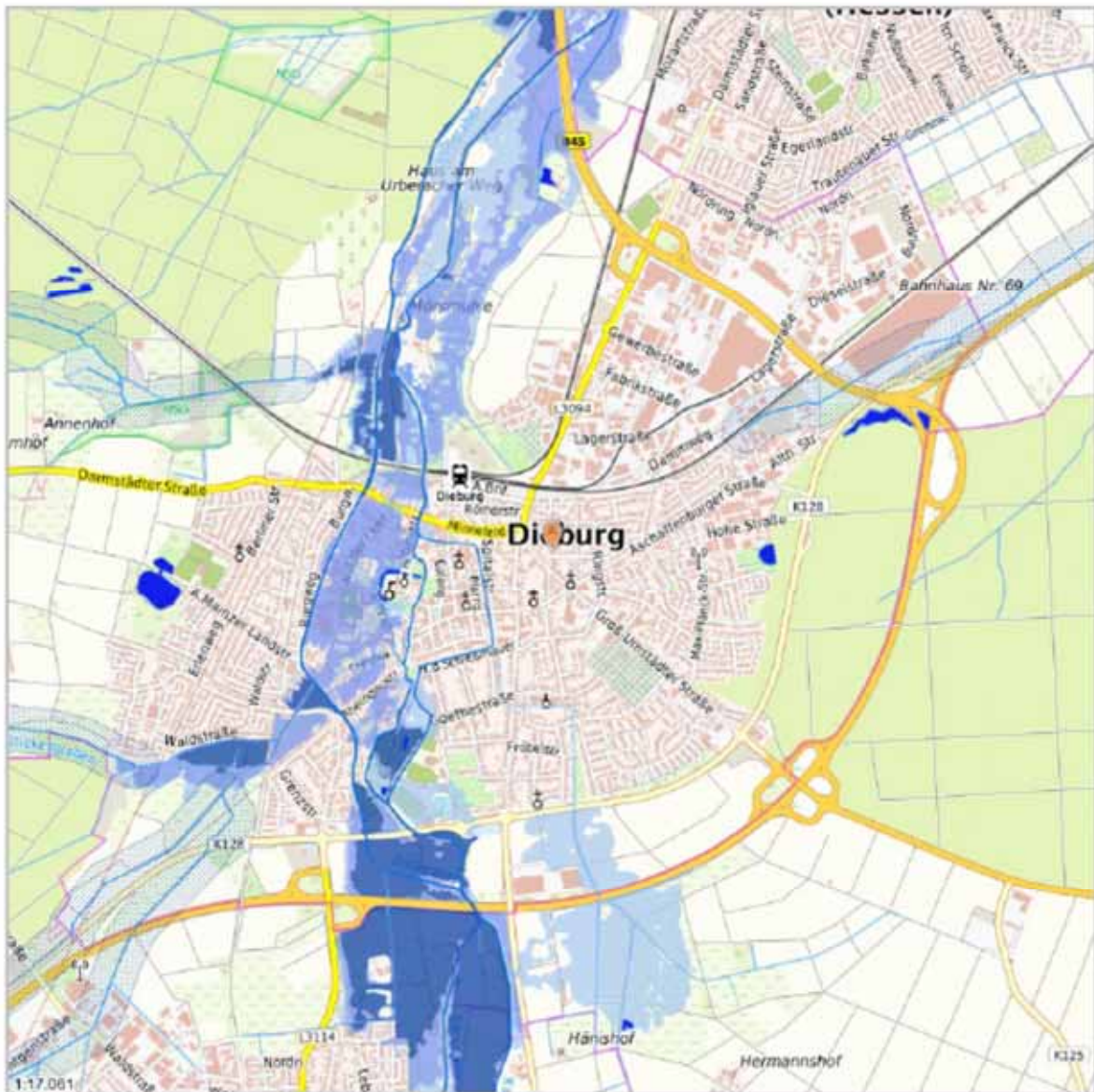
Kleiber, Schaper (Hrsg.): GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

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

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

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

Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.



Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1

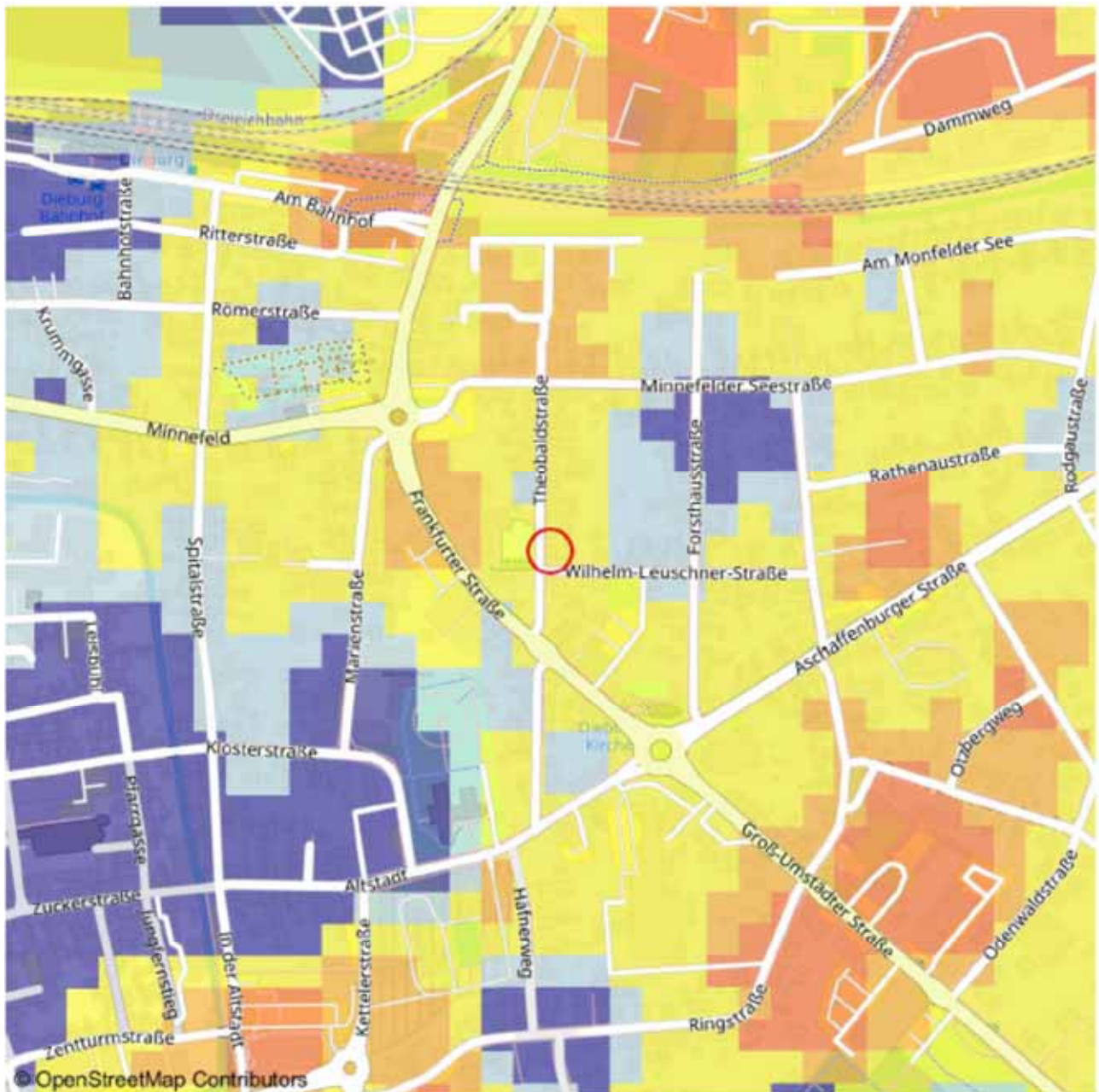
GK2

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 GeoVista © VdS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA, USGS, AEX, Getmapinfo, AeroGRID, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.



Gefährdungsklasse der Objektadresse



Starkregengefährdung:

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

Datenquelle

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

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